

Selectiebrochure voor Wooncoöperatie Ringspoorzone Noord en Centru- mei- land kavel 12-01

03 december 2020



Inhoud

1 Inleiding	3
2 Project en opgave	5
2.1 De locaties	5
2.1.1 Ringspoorzone Noord	5
2.1.2 Centumeiland kavel 12-01.....	8
2.2 Beschrijving van de opgave	10
2.3 Definitie wooncoöperatie	12
2.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden.....	13
2.5 Grondwaarde.....	14
2.5.1 Kavel Ringspoorzone Noord.....	14
2.5.1 Centumeiland kavel 12-01.....	15
2.6 Duurzaamheid	15
2.7 Programma.....	17
2.7.1 Kavel Ringspoorzone Noord.....	17
2.7.2 Centumeiland kavel 12-01.....	18
2.8 Optieovereenkomst	19
2.9 Samenwerkingsverband wooncoöperatie.....	19
3 Beschrijving selectieprocedure	22
3.1 Communicatie	23
3.2 Geldigheid inschrijving en herstelmogelijkheid.....	23
3.3 Selectiecommissie	23
3.4 Planning selectieprocedure.....	24
4 Loting	25
4.1 Loting en inschrijving loting.....	25
4.2 Minimale eisen loting	27
5 Plan van aanpakfase	28
5.1 Deelname Plan van aanpakfase	28
5.2 Geen onkostenvergoeding.....	30
5.3 Minimale eisen Plan van aanpakfase	30
5.4 Toetsingscriteria.....	30
5.5 Beoordeling Plan van aanpakfase	32
5.6 Optieovereenkomst.....	33
5.7 Screening.....	33
5.8 Bezwaar.....	33
5.9 Planning ontwikkeltraject na optieovereenkomst.....	34
5.10 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst	36
6 Overige bepalingen en uitgangspunten	37

1 Inleiding

De kavels Ringspoorzone Noord en Centrumeiland kavel 12.01 zijn twee van de locaties die het gemeentebestuur voor wooncoöperaties beschikbaar heeft gesteld. Met een wooncoöperatie wordt in dit geval bedoeld: een (coöperatieve) vereniging die erfpachter wordt van een van deze twee kavels en die de daarop door haar te realiseren woningen verhuurt aan uitsluitend haar leden.

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

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

De gemeente is op zoek naar een wooncoöperatie voor de kavel Ringspoorzone Noord en een wooncoöperatie voor de kavel Centrumeiland kavel 12,01, die binnen de aangegeven kaders een (woon)gebouw kunnen ontwikkelen, financieren, realiseren en beheren. De gemeente zoekt wooncoöperaties die bereid zijn het heft in eigen hand te nemen en een werkwijze te vinden voor de projectontwikkeling en financiering van het vastgoed.

De gemeente hanteert een meervoudige onderhandse selectie om per kavel een wooncoöperatie te kiezen. De gemeente heeft hiervoor zes partijen voorgeselecteerd die met hun inschrijving op twee pilotprojecten voor wooncoöperaties (Centrumeiland kavel 10.09 en Archimedesplantsoen) hebben laten zien dat zij in beginsel geschikt zijn om als wooncoöperatie een opgave te kunnen realiseren. Hiervoor is met input van een marktconsultatie met deze zes voorgeselecteerde partijen een selectieprocedure opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt de zes voorgeselecteerde wooncoöperaties, die hebben meegeedaan aan de *marktconsultatie wooncoöperaties*, uit om deel te nemen aan deze selectieprocedure (tender). Op 3 december 2020 start de gemeente de selectieprocedure.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave twee zogenaamde optieovereenkomsten, voor elke kavel één. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de door loting geselecteerde inschrijver van de betreffende kavel, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken en de financiering van de bouw te zekeren. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente past binnen de gestelde kaders, de financiering voor de bouw zeker gesteld is en verder voldoet aan de eisen die voor deze selectieprocedure gelden, zal de optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. Hij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot de kavel Ringspoorzone Noord óf Centrumeiland kavel 12-01 een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het verkrijgen van een optieovereenkomst verschaft de optienemer slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Pas na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt deze het erfpachtrecht over de betreffende bouwkegel via notariële vestiging van dit erfpachtrecht.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien hij wordt geselecteerd, de in te optieovereenkomst vastgelegde Waarborgsom 1 van € 5.000,- aan de gemeente te betalen en daarmee het exclusieve recht te verkrijgen om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de wooncoöperatie 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 in paragraaf 2.8 en 5.9 nader omschreven.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede Waarborgsom 1, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden.

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de selectieprocedure worden ingegaan.

2 Project en opgave

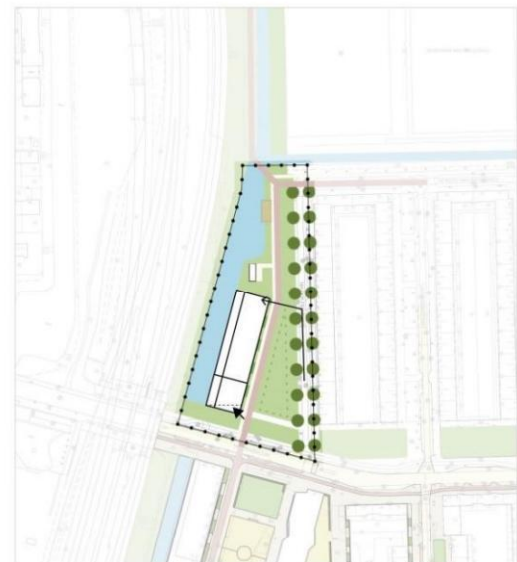
2.1 De locaties

2.1.1 Ringspoorzone Noord

Kavel

De te ontwikkelen locatie Ringspoorzone Noord (kavel RSZn) ligt in de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer, aan de noordzijde van de Wiltzanghlaan ter hoogte van het Ringspoor, en ten westen van de Majoor Fransweg.

De locatie wordt aan de westkant begrensd door het Ringspoor, aan de noordkant door de sportvelden van Multatuli, aan de oostkant door de Majoor Fransweg en aan de zuidkant door de Wiltzanghlaan. De spoorbaan ligt verhoogd ten opzichte van de locatie. Een talud met beplanting en een watergang bevindt zich tussen het spoor en de ontwikkellocatie.



Afb: locatie RSZnoord

Ligging

De Kolenkitbuurt is gelegen tussen de A10 en het Ringspoor, en vormt een schakel tussen Nieuw West en de rest van Amsterdam binnen de ring. De Kolenkitbuurt is een stedelijk vernieuwingsgebied in Amsterdam West. Het gebied wordt getransformeerd tot een moderne woonwijk met een centrum stedelijk milieu, waarin veel aandacht wordt gegeven aan het ontwikkelen van een gedif-

ferentieerde, veilige en kindvriendelijke openbare ruimte. De Kolenkitbuurt is vol in ontwikkeling en de gebiedstransformatie is in een vergevorderd stadium. De ontwikkeling van de kavel RSZnoord is het laatste onderdeel van de ontwikkeling van de Kolenkitbuurt.

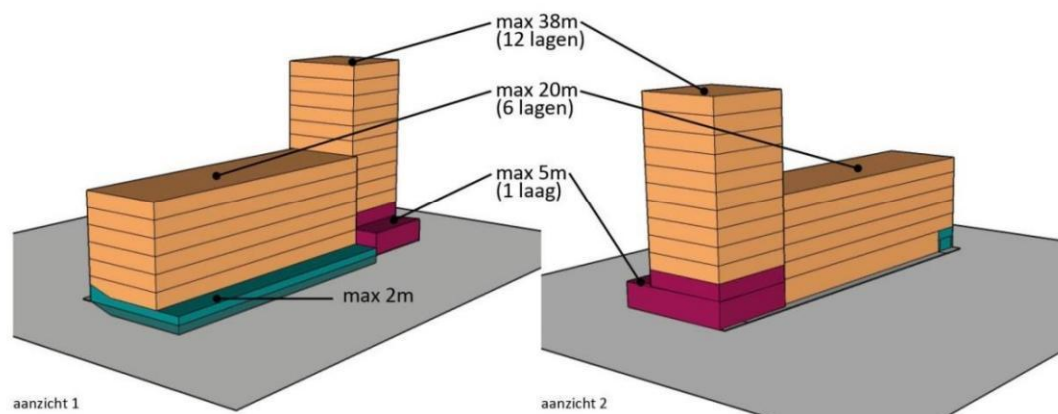
Bestemmingsplan

Op 28 november 2018 is het bestemmingsplan "Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan – Deelgebied Ringspoorzone Noord" vastgesteld door de Gemeenteraad en in 2019 onherroepelijk geworden en is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. De kavel RSZnoord heeft deels de bestemming 'gemengd' en 'wonen-3'. Hiermee ligt er een juridisch planologisch kader voor de bouw van het in deze tender beoogde programma.

Stedenbouwkundige uitwerking

In de uitwerking van het nieuwbouwplan dient aansluiting te worden gezocht bij de stedenbouw en architectuur van de reeds gerealiseerde nieuwbouw in de Ringspoorzone. Het door de wooncoöperatie te ontwikkelen gebouw bestaat uit een strook, parallel aan het spoor met een hoogteaccent aan de kant van de Wiltzanghlaan. Aan de voorkant is er ruimte voor een plantsoen. Deze vormt de schakel tussen de sportvelden Multatuli en het 'scholeneiland' (deelgebied IV van de Ringspoorzone). Met de achterkant staat het gebouw aan het water.

Het gebouw bestaat voornamelijk uit woningen. Op de eerste twee bouwlagen van het hoogteaccent is ruimte voor een maatschappelijke voorziening.



programma:	
 wonen:	7.936 m2 BVO
 niet-wonen:	592 m2 BVO
 parkeren:	half of geheel verdiept (896m2 - 1232 m2, 36-50pp)
totaal opp:	8.528 m2 BVO (excl parkeeropp)

Afb: maximum gewenst bouwprogramma volgens bestemmingsplan met mogelijkheid gebouwd parkeren

Het bouwvlak heeft een diepte van 21 meter. Deze diepte mag alleen maximaal benut worden indien het bouwplan voorziet in een gebouwde parkeervoorziening. De maximale bouwdiepte van de woningen is 16 meter. De maatschappelijke voorzieningen op de eerste twee bouwlagen van het hoogteaccent mogen wel een bouwdiepte van 21 meter bevatten. De lengte van het bouwvlak is 72 meter.

Welstand op gebouwniveau

De stedenbouwkundige invulling en architectonische uitwerking sluiten aan bij de kwaliteit van de buurt. De plannen worden getoetst aan *De schoonheid van Amsterdam, 2016, eerste technische herziening april 2018*.

Het gebied is aangemerkt als transformatielocatie, dus het welstandsniveau is 'bijzonder'. Het ruimtelijk systeem waar het plangebied onder valt is: "Woongebieden na 1985", zoals beschreven in hoofdstuk 8.8 van "de schoonheid van Amsterdam".

Welstand heeft ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten in het Bestemmingsplan "Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan – Deelgebied Ringspoorzone Noord" (2018) voor deze werd vastgesteld.

Openbare ruimte

Het ontwerp en de uitvoering van de openbare ruimte rondom de bouwlocatie worden door de gemeente gerealiseerd in nauw overleg met de buurt. De ontwikkellocatie ligt in het noordelijk gedeelte van het stedelijk vernieuwingsgebied Kolenkitbuurt. In het kader van de stedelijke vernieuwing wordt het gebied ten zuiden van de Wiltzanghlaan, inclusief de openbare ruimte, ingrijpend vernieuwd. Met uitzondering van de betreffende vernieuwingslocatie zijn er geen plannen voor het gedeelte ten noorden van de Wiltzanghlaan. Het aan de ontwikkellocatie grenzende openbare gebied van de Majoor Fransweg, het water aan de Roos van Dekemaweg, het talud van het ringspoor en de noordzijde van de rijweg van de Wiltzanghlaan wordt door, en op kosten van, de gemeente vernieuwd.

Programma parkeren

De parkeernormen voor nieuwbouw zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen Auto (2017). De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger.

Parkeren auto

Om dit te kunnen bereiken, krijgen bewoners van nieuwe adressen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, of er nu veel of weinig parkeerplaatsen op eigen terrein ontwikkeld worden. Dit betekent dat autoparkeerplaatsen bij de nieuwbouw op kavel RSZnoord op eigen terrein moeten worden gemaakt. Voor de middeldure woningen geldt een minimum parkeernorm van 0,0- en maximum parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. Voor de te ontwikkelen dure woningen geldt een minimum parkeernorm van 0,1 per woning en een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Het is aan de wooncoöperatie om te bepalen hoe dit op de in erfpacht uitgegeven grond wordt opgelost.

Parkeren fiets en scooter

Naast de parkeernorm voor auto's zal ook moeten worden voldaan aan de geldende parkeernorm voor fiets en scooter. Enerzijds gelden daarvoor de eisen die in het Bouwbesluit zijn gesteld, anderzijds geldt daarvoor de gemeentelijke richtlijn, zoals in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is opgenomen. Hiervoor geldt dat, vanuit het landelijk Bouwbesluit uit 2012, bij nieuwbouw de ontwikkelaar verplicht is fietsparkeervoorzieningen voor de bewoners in pandig te realiseren. Dit is vereist in verband met de grote druk op de openbare ruimte. De fietsparkeernorm verschilt per woningoppervlak, zie de *Nota Parkeernormen Fiets en Scooter* van de gemeente Amsterdam.

2.1.2 Centrumeiland kavel 12-01

Centrumeiland IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor circa 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase is bijna voltooid. Met Centrumeiland is de start van de tweede fase van IJburg ingeluid. Dit vierde eiland van IJburg zal in de toekomst de schakel vormen tussen de eerste en tweede fase van IJburg. Het ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland (2016) beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat er een IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt dit het geografische hart van IJburg. Momenteel is het landmaken voor het volgende eiland, Strandeiland, in volle gang bezig. Totdat het zand daadwerkelijk is opgespoten, is Centrumeiland nog het laatste eiland van IJburg. In de toekomst zal Centrumeiland centraal in de archipel liggen.

Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Centrumeiland krijgt een stedelijk woonmilieu met een intiem binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er pleinen, groene plekken en korte smalle straten. In plaats van projectmatige stadsblokken komt op Centrumeiland een groot aandeel aan zelfbouwwooningen, namelijk ca. 70%. Van de resterende ca. 30% bestaat ca. 10% van de woningen uit projectontwikkelingen op enkele bijzondere locaties en ca. 20% uit sociale woningbouw. In totaal gaat het op Centrumeiland om 1300 tot 1500 woningen die worden uitgegeven in 15 blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoor en detailhandel).

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

Ruimte voor voorzieningen wordt gereserveerd in de plinten. In het binnengebied is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt centraal aan het plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is gericht op de fietser en voetganger. De auto is te gast in deze autoluwe wijk. Op Centumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's Bewegende stad, Duurzaamheid en Tijdelijkheid.

Openbare ruimte

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

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

In de openbare ruimte worden de thema's voor Centumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd Amsterdammers bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hier aan bij. De groenstructuur hangt nauw samen met het thema rainproof. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is.

Bereikbaarheid

Centumeiland is ontworpen als een autoluwe wijk, waar maximale ruimte wordt gegeven aan voetgangers en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijnsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone van het plein, langs de school naar de oostelijke waterrand. Er is dus minder ruimte voor de auto. Wel zijn alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kindervagens en rolstoelen. De ontsluiting voor de auto bevindt zich aan de zuidzijde aan de Strandeilandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Ruimtes waar de auto niet vanwege de ontsluiting van het eiland hoeft te komen, worden ingericht als voetgangersgebied.

Belangrijk bij dit uitgangspunt is goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Er is een reservering voor een halte voor de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op Strandeiland. Deze zal naar verwachting in 2025 gereed zijn. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland. Daarnaast is het faciliteren van de fiets en de voetganger een belangrijk onderdeel van het plan.

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden.

Fasering Centrumeiland

Centrumeiland bestaat uit vier tranches, die elk weer bestaan uit 4 blokken met kavels. Volgens planning wordt er elk jaar één tranche aangeboden. De eerste tranche is uitgegeven in de zuidwesthoek, en bestaat uit de blokken 11, 10, 14 en 15, samen goed voor circa 350 woningen. De ontwikkeling en uitgifte van tranche 2 is gestart met de blokken 7, 8 en 4. Momenteel loopt er een selectieprocedure voor blok 1. Blok 12 is het eerste blok van de derde tranche. De eerste kavels in de opvolgende blokken 9 en 13, zijn overigens inmiddels ook al op de markt en vergeven. De selectie voor blok 2 en 5 is in december 2020 gestart.

Blok 12

Blok 12 is het achtste blok op Centrumeiland dat in erfpacht wordt uitgegeven. Blok 12 bestaat uit een kavel voor Mede Opdrachtgeverschap (MO) voor maximaal 15 woningen en een kavel voor een sociale huur van circa 40 woningen. Daarnaast komen er in het blok drie individuele zelfbouwoningen en zeven zelfbouwoningen voor bouwgroepen van twee tot en met vier huishoudens. Het blok bevindt zich op het midden van het eiland.

Kavel 12-01 bestaat uit maximaal 30 woningen (maximaal 2.400 m² brutovloeroppervlakte), gelegen in de noordwesthoek van het blok. De kavel is 690 m² groot. Aan de achterzijde van het blok bevindt zich een private buitenruimte en een mandelige binnenstraat. De kavel is momenteel reeds bouwrijp.

Bestemmingsplan

Op Centrumeiland geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het Uitwerkingsplan "Centrumeiland Blok 12" is onherroepelijk geworden op 29 november 2019 en is te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. De kavel heeft deels de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Hiermee ligt er een juridisch planologisch kader voor de bouw van het in deze tender beoogde programma.

2.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt twee wooncoöperaties: één wooncoöperatie die het geplande programma op de kavel Ringspoorzone Noord én één wooncoöperatie die het geplande programma op de kavel Centrumeiland kavel 12-01 kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Het is niet mogelijk voor een wooncoöperatie om een optierecht op beide kavels te verkrijgen. Met het doorlopen van deze selectieprocedure beoogt de gemeente voor elke kavel een wooncoöperatie te selecteren die:

1. ruimte biedt aan bijzondere woonwensen; een wooncoöperatie biedt mogelijkheden om de woningindeling af te stemmen op de wensen van de leden (de doelgroep van de wooncoöperatie) en voorzieningen en/of ruimtes te delen;
2. doelgroepen bedient die aangewezen zijn op woningen die verhuurd worden met een huur:
 - a. *Ringspoorzone noord*
zijnde een middeldure huur (maandhuur tussen € 737,14 en € 1.027,37, prijspeil 2020) met een gemiddelde kale huur van € 899,35 per maand (prijspeil 1-1-2020) én vrije sector huur maximaal te indexeren met het in de erfpachtaanbieding aangegeven prijsindexcijfer;
 - b. *Centrumeiland*
onder de liberalisatiegrens maar uitdrukkelijk nooit hoger dan € 737,14 (prijspeil 2020, maximaal te indexeren met de in de erfpachtaanbieding aangegeven index) en een middeldure huur (maandhuur tussen € 737,14 en € 1.027,37 prijspeil 2020) met een gemiddelde kale huur van € 899,35 per maand (prijspeil 1-1-2020)
3. de woningen blijvend aan deze doelgroepen verhuurt/aanbiedt. Door de beperkingen die opgelegd worden aan huurstijging, splitsen en verkopen, zullen de woningen ook op lange termijn bereikbaar zijn voor de bij punt 1 en 2 aangegeven doelgroepen. De wooncoöperatie wordt geacht deze doelgroepen te blijven bedienen;
4. een vereniging is en derhalve leden heeft die het complex duurzaam exploiteren, onderhouden en beheren. De vereniging is erfpachter en 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 geldt het lidmaatschap vereiste niet. Dit betekent dat de vereniging verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de vastgoedexploitatie en het onderhoud;
5. als het gaat om de kavel RSZn, participatie van de buurt alsmede de ontwikkeling van de maatschappelijke functie in het gebouw (waarvan de gemeente zowel de investerende als exploitierende partij is) in het totale ontwerpproces betreft. Dat laatste betekent dat de gemeente eisen stelt aan de proceskwaliteit omdat de wooncoöperatie de bouwheer wordt namens de gemeente. Professionaliteit is daarbij voorwaarde. In het Plan van aanpak zal op beide aspecten uitvoerig moeten worden ingegaan.
6. de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen deelt; deze doelstellingen worden beschreven in de kavelregels.

Hiervoor is een selectieprocedure in twee fasen opgezet, namelijk een loting en de Plan van aanpakfase.

2.3 Definitie wooncoöperatie

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

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

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

Deelname aan de selectieprocedure is alleen mogelijk voor de zes reeds voorgeselecteerde wooncoöperaties. Het is zijn de wooncoöperaties die erfpachter (en gerechtigde van de opstal) worden. Het is toegestaan om in te schrijven voor de eerste selectieronde (loting) als u op dat moment nog geen geregistreerde (coöperatieve) vereniging hebt opgericht. Uw inschrijving geschiedt dan onder de naam van de (coöperatieve) vereniging in oprichting (i.o.). Indien uw wooncoöperatie (in oprichting) tot de tweede selectieronde (de Plan van aanpakfase) wordt toegelaten, geldt als nadere voorwaarde dat u slechts daaraan kunt deelnemen indien u dan reeds een (coöperatieve) vereniging hebt opgericht. Op de uiterste datum van indienen van stukken voor de Plan van aanpakfase dient de (coöperatieve) vereniging geregistreerd te zijn bij de Kamer van Koophandel.

Indien uw wooncoöperatie wordt ingeloot, krijgt u de mogelijkheid om u eventueel in samenwerking met één of meerdere van de andere deelnemende wooncoöperaties die niet voor de kavel in kwestie werden ingeloot, zich in te schrijven voor de Plan van aanpakfase. Paragraaf 2.9 gaat hier verder op in.

Voor alle wooncoöperaties die deelnemen aan de selectieprocedure geldt dat zij door deelname akkoord gaan met de door de gemeente aangegeven eisen aan de statuten. Indien sprake is van een inschrijving door een al opgerichte (coöperatieve) vereniging met reeds bestaande statuten, dient de inschrijver uiterlijk vóór het indienen van de stukken voor de Plan van aanpakfase de bestaande statuten te hebben aangepast zodat zij voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen aan de statuten.

Bij een coöperatieve vereniging geldt als nadere voorwaarde dat deze alleen met een wettelijke aansprakelijkheid (WA) of beperkte aansprakelijkheid (BA) mogen deelnemen aan de selectieprocedure. In het geval er sprake is van BA, zal uiterlijk in de lotingfase door de betreffende wooncoöperatie aangegeven moeten worden tot welk bedrag de leden aansprakelijk zijn.

2.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden

Voor de kavel op Ringspoorzone Noord en Centrumeiland kavel 12-01 geldt een aangepaste grondwaarde. Deze is gebaseerd op de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de statuten om te borgen dat de (toekomstige) leden van de geselecteerde wooncoöperatie behoren tot de doelgroep waarvoor de wooncoöperatie is opgericht.

Eisen aan statuten

Onderdeel van deze selectiebrochure zijn de model statuten. Een aantal artikelen dient te allen tijde ongewijzigd in de statuten overgenomen te worden en indien van toepassing aangevuld te worden met een eigen doelomschrijving en andere relevante zaken. Een voorbeeld hiervan: als in de bieding (het ingediende Plan van aanpak en de businesscase) is aangegeven dat het doel van de wooncoöperatie is: *'het bieden van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en middeninkomens, waarbij lagere inkomens jaarlijks bepaald worden conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de liberalisatiegrens of een opvolger daarvan) en middeninkomens gedefinieerd worden als maximaal anderhalf keer modaal'* dan dient deze doelomschrijving in de statuten overgenomen te worden.

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

- Artikel 1.
- Artikel 2, aangevuld met eigen doelomschrijving.
- Artikel 3, aangevuld met eigen kwaliteitseisen leden.
- Het toevoegen onder artikel 3.1 van een rechtspersoon als bijzonder lid is mogelijk, doch is alleen toegestaan na voorafgaande goedkeuring van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder 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 19 april 2021 aan de gemeente via wooncoops@amsterdam.nl voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk 17 mei 2021 aangeven of zij toestemming zal verlenen.
- Artikel 4.
- Artikel 5.
- Artikel 11.
- Artikel 12.
- Artikel 13.
- Artikel 14.
- Artikel 15.
- Artikel 17.
- Artikel 18.

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

- Artikel 6, mits op een andere manier aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon georganiseerd wordt.
- Artikel 7, 8 en 9, mits aangegeven wordt op welke wijze het bestuur gekozen wordt, op welke wijze het bestuurslidmaatschap geschorst wordt, welke functies het bestuur vervult, en op welke wijze deze ingevuld worden en welke bestuurlijke taken en verantwoordelijkheden het bestuur heeft.
- Artikel 16, mits op andere wijze het bijeenroepen van de algemene ledenvergadering beschreven is.

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

Erfpachtvoorwaarden wooncoöperatie

Onderdeel van deze selectiebrochure is de model-erfpachtaanbieding. Hierin staat onder bijzondere bepalingen 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 3a);
- het is niet toegestaan, zonder toestemming van de gemeente, het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen (zie bijzondere bepaling 3d).

De model-erfpachtaanbieding zal worden uitgewerkt op basis van een door de gemeente geacordeerd DO.

2.5 Grondwaarde

De (totale) grondwaarde voor beide kavels is vooraf bepaald op basis van het toegestane programma.

2.5.1 Kavel Ringspoorzone Noord

De (totale)grondwaarde (ook wel genoemd kavelprijs) voor het woonprogramma op de kavel Ringspoorzone Noord is **€ 4.399.800 excl. BTW**. Het maximaal te bouwen BVO voor wonen bedraagt circa 7.400 m². Minimaal 80% hiervan dienen woningen te zijn in de middeldure huur en maximaal 20% in de vrije sectorhuur.

De kavelprijs is gebaseerd op:

- 80% middeldure huurwoningen waarvan:
 - 75% groter is dan 40 m² GO en
 - 25% groter is dan 70 m² GO,
- 20% vrije sector huurwoningen (gemiddelde woninggrootte van 94 m² GO).

Verrekening van de grondprijs bij een ander programma is niet mogelijk.

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

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarde. De gemeente stelt het definitieve programma vast op basis van een naar het oordeel van de gemeente haalbare business case, die de geselecteerde wooncoöperatie in de Plan van aanpakfaseronde heeft ingediend. Het vastgestelde programma en bovenstaande vaste grondwaarde worden in de erfpachtovereenkomst vastgelegd.

2.5.1 Centrumeiland kavel 12-01

De (totale) grondwaarde (ook wel genoemd kavelprijs) voor de kavel Centrumeiland kavel 12-01 is **€ 914.000 exclusief BTW**. Het maximaal te bouwen BVO bedraagt 2.400 m² wonen. Deze grondwaarde is gebaseerd wonen en parkeren.

Indien er in plaats van middeldure huurwoningen sociale huurwoningen gebouwd worden, dan geldt een korting op de grondwaarde van € 434 per m² GO sociale huur (exclusief BTW). Hierbij geldt een maximum van 50% sociale huurwoningen van het totaal aantal huurwoningen. Voor onzelfstandige woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 737,14 prijspeil 2020) is geen verlaging van de grondwaarde mogelijk.

Indien er middeldure huurwoningen worden gerealiseerd van tenminste 70 m² GO welke worden toegewezen aan gezinnen, dan geldt een korting op de grondwaarde van € 458 per m² GO middeldure huur voor gezinnen conform het Actieplan Middeldure huur. Hiervoor geldt een maximum van 25% van het aantal woningen.

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

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarde. De gemeente stelt het definitieve programma, en de daaruit volgende grondwaarde, vast op basis van een naar het oordeel van de gemeente haalbare business case, die de geselecteerde wooncoöperatie in de Plan van aanpakfaseronde heeft ingediend. Het vastgestelde programma en bijbehorende grondwaardes worden in de erfpachtovereenkomst vastgelegd.

2.6 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.

De duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zijn vastgelegd in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019). Om de stad leefbaar te houden voor toekomstige generaties is het

nodig om de CO₂-uitstoot in Amsterdam met 95% terug te dringen in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aard-gasvrij te maken. Om een klimaat neutrale stad te worden moet een energietransitie plaatsvinden.

Energieneutraal

Wettelijk geldt in Amsterdam een aangescherpte EPC van $\leq 0,2$ voor de nieuwbouw van woningen in plaats van de in het bouwbesluit voorgeschreven norm van EPC 0,4. Ook als zelf-bouwer is de inschrijvende wooncoöperatie verplicht zich te houden aan deze strengere norm van EPC van $\leq 0,2$.

De inschrijver wordt uitgedaagd om energiepositief (EPC < 0,0) te bouwen.

BENG

Per 1 januari 2021 zal de EPC-normering vervangen worden door "bijna energieneutrale gebouwen" (BENG) normering. De ambitie van de gemeente Amsterdam op het gebied van duurzaamheid ligt hoger dan de landelijke ambitie en de gemeente is dan ook voornemens om die wettelijke normering aan te scherpen. Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente de aanvraag toetsen aan de alsdan geldende Amsterdamse regeling.

Aardgasloos

Ringspoorzone Noord

Voor kavel RSZnoord geldt dat dit project aardgasloos wordt gerealiseerd. De ambitie is om het project geschikt te maken voor verwarming met laagtemperatuur warmte. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines is dus niet toegestaan. Ook lokale biomassa gestookte stookinstallaties (o.a. pelletkachel) zijn niet toegestaan in verband met de negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Centrumeiland Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck B.V. heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is Eteck begonnen met de aanleg van het collectieve WKO-systeem, zodat deze gereed is op het moment van de oplevering van de eerste woningen. Omdat een wooncoöperatie een vorm van zelfbouw is, geldt er geen aansluitplicht op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. In het bouwbesluit zijn geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar rekening mee dient te worden gehouden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

Circulair bouwen

Amsterdam heeft de ambitie om in het materiaalgebruik bij nieuwbouw een zo laag mogelijke milieubelasting te realiseren. Dit kan door de zogenaamde Milieuprestatie van Gebouwen (MPG) zo laag mogelijk te houden. Het streven is een MPG lager dan 0,8 in plaats van de wettelijke norm uit het Bouwbesluit van 1,0. Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd, zijn onder meer het toepassen van biobased materialen, bijvoorbeeld hout, isolatie met grassen e.d., en van hergebruikte of gerecyclede materialen (ook wel secundaire materialen genoemd), bijvoorbeeld beton, bakstenen, elektrische installaties e.d. Verder wordt gestimuleerd om flexibel en demontabel te bouwen. Middels een flexibele indeling van het gebouw zijn functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingen mogelijk.

Groen en klimaatbestendig

Amsterdam is een groene stad en wil die kwaliteit graag versterken. Natuur moet een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte. Naast groen in de openbare ruimte bestaat ook de mogelijkheid om een (deels) groen dak of groene gevel (eventueel in combinatie met zonnepanelen) te realiseren. In de selectieprocedure wordt gestimuleerd om natuurinclusief te bouwen. Door het veranderende klimaat is de afvoer van regenwater een groter wordend probleem. In dit kader is het programma Rainproof opgesteld. In de openbare ruimte zijn veel oplossingen voor handen om een overschot aan hemelwater goed te kunnen afvoeren, maar ook op gebouwniveau zijn maatregelen te nemen.

2.7 Programma**2.7.1 Kavel Ringspoorzone Noord**Woonfuncties:

Het programma is maximaal 8.000 m² BVO exclusief parkeeroppervlak en betreft voor wonen 7.400 m² BVO, voor maatschappelijke voorzieningen 600 m² BVO en voor parkeren (half of geheel verdiept) 896 - 1.232 m².

Het te realiseren woonprogramma dient voor 80 % uit middeldure huurwoningen te bestaan (maandhuur tussen € 737,14 en € 1027,37 (prijspeil 2020) en een gemiddelde maandhuur van € 899,35) en voor 20% uit vrije sector-huurwoningen. 25% van de middeldure huurwoningen heeft een oppervlakte van ten minste 40 m² GO en de overige 75% van ten minste 70 m² GO.

Er mogen geen onzelfstandige woningen gerealiseerd worden.

Niet-woonfuncties:

De gemeente Amsterdam stelt in elke buurt in Amsterdam ruimte ter beschikking waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten met en voor bewoners georganiseerd kunnen worden. De Kolenkitbuurt beschikt nu nog niet over zo'n eigen locatie (Huis van de Wijk). Er

wordt op dit moment wel tijdelijk gebruik gemaakt van een ruimte voor zo'n ontmoetingsplek in de Kolenkitbuurt, maar deze is niet permanent beschikbaar. Ook voor de jeugd is er weinig in de buurt beschikbaar. De ontwikkellocatie Ringspoorzone Noord biedt als laatste bouwlocatie de mogelijkheid om zowel een Huis van de Wijk (+ 450 m² BVO) als een jongerenontmoetingsruimte (150 m² BVO) te realiseren. In het Bestemmingsplan "Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan – Deelgebied Ringspoorzone Noord" (2018) is circa 600 m² BVO opgenomen voor een functie met een maatschappelijke bestemming. De gemeente is de investerende partij voor deze m². De wooncoöperatie zal het bouwheerschap op zich nemen onder nader door de gemeente te stellen voorwaarden. De gemeente is vervolgens ook de afnemer van deze ruimten en geeft deze ruimten in gebruik aan derden.

2.7.2 Centrumeiland kavel 12-01

Woonfuncties:

Het programma is maximaal 2400 m² BVO en betreft wonen en parkeren.

Het te realiseren woonprogramma dient voor maximaal 50% uit sociale huurwoningen te bestaan met een maximale huurprijs van € 737,14 per maand (prijspeil 2020), gekoppeld aan een minimaal oppervlak van 70 m². Het is ook mogelijk kleinere woningen in dit segment te realiseren, deze krijgen naar rato een lagere huurprijs. De overige m² BVO moeten worden ingevuld door middeldure huurwoningen (maandhuur tussen € 737,14 en € 1027,37 (prijspeil 2020) en een gemiddelde maandhuur van € 899,35) en/of gemeenschappelijke ruimtes. Een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte met een minimale grootte van 40m² GBO (conform NEN 2580);

Er mogen onzelfstandige woningen gerealiseerd worden. Hiervoor is geen verlaging van de grondwaarde mogelijk. Een voorwaarde voor de verlaagde grondwaarde voor sociale huurwoningen is namelijk dat voor deze woningen een huisvestingsvergunning nodig is. Het is niet mogelijk voor onzelfstandige woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. De huur van twee onzelfstandige woningen samen, inclusief gedeelde voorzieningen, mag niet hoger zijn dan € 1027,37 per maand (prijspeil 2020). In dit geval mogen maximaal twee onzelfstandige woningen gedeelde voorzieningen hebben.

Definitief programma

De financierbaarheid van het woonprogramma is een belangrijk onderdeel van de selectieprocedure en doorslaggevend bij het definitief vastleggen van het aandeel woningen onder of boven de liberalisatiegrens van de geselecteerde wooncoöperatie. Het definitieve woningbouwprogramma wordt 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 5).

Huisvestingsvergunning

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

2.8 Optieovereenkomst

De ingelote wooncoöperatie, die de Plan van aanpakfase voor één van de kavels met succes doorlopen heeft, krijgt de gelegenheid om met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de betreffende kavel. De betreffende optieovereenkomst wordt door de gemeente gesloten met de door de wooncoöperatie opgerichte vereniging.

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

Na gemeentelijke accordering van het D.O. en het door de inschrijver ingediende financieringsplan waaruit blijkt hoe de financiering van het project geregeld wordt, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd en Waarborgsom 2 (zie 5.9) heeft voldaan. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst eindigt van rechtswege als binnen de optieperiode van 18 maanden de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2.9 Samenwerkingsverband wooncoöperatie

Het is toegestaan dat de ingelote wooncoöperatie voor de ontwikkeling en bouw van het gebouw op de kavel een samenwerkingsverband aangaat met één of meerdere van de andere wooncoöperaties die zich voor dezelfde kavel hebben ingeschreven, maar die niet zijn ingeloot voor de betreffende kavel. De gemeente stelt hieraan de volgende voorwaarden:

Contractuele vastlegging samenwerking

Ingeval van samenwerking toetst de gemeente vóór het ondertekenen van de optieovereenkomst of de betrokken wooncoöperaties hun samenwerkingsverband goed geregeld hebben en stelt daaraan de volgende eisen:

- De samenwerking dient contractueel te worden vastgelegd, bijvoorbeeld in een samenwerkingsovereenkomst;
- Er dienen in elk geval onderlinge afspraken te zijn gemaakt die:

- o het onderlinge commitment regelen bij het opstellen van het DO en het uitwerken van de appartementssplitsing;
 - o regelen wat er gebeurt als een aan het samenwerkingsverband deelnemende wooncoöperatie zich uit de samenwerking terugtrekt, wat is dan het plan B;
 - o regelen wat de samenwerkende wooncoöperaties gezamenlijk doen en wat ze apart van elkaar doen bij de ontwikkeling en de bouw en later bij het duurzaam beheren van het gebouw.
- De samenwerkende wooncoöperaties moeten gedurende het ontwikkel- en bouwproces één juridisch aanspreekpunt hebben, bijvoorbeeld een speciaal hiervoor opgerichte vereniging, waarin alle bevoegdheden samenkomen zodat die kan fungeren als opdrachtgever voor de aannemer en andere contractanten tot aan de oplevering, waarna de VvE van het opgeleverde en in appartementen gesplitste gebouw het beheer overneemt. Dit aanspreekpunt zal ook voor de gemeente het aanspreekpunt zijn gedurende het gehele proces.

Uitgifte in erfpacht

In geval er sprake is van een samenwerkingsverband van wooncoöperaties geldt voor de uitgifte in erfpacht van de kavel het volgende:

- *Optieovereenkomst* – De optieovereenkomst wordt op naam gesteld van alle aan het samenwerkingsverband deelnemende wooncoöperaties en door al deze wooncoöperaties ondertekend. In de optieovereenkomst komt te staan welk aantal woningen of welk deel van het te realiseren programma door welke wooncoöperatie wordt gerealiseerd.
- *Uitgifte in erfpacht* - De gemeente geeft de kavel gesplitst uit in zoveel appartementsrechten als dat er deelnemende wooncoöperaties zijn. Uitgangspunt voor deze splitsing zijn de van het samenwerkingsverband ontvangen splitsingstekeningen die op basis van het geaccordeerde D.O. zijn gemaakt. Vervolgens krijgt elke deelnemende wooncoöperatie een eigen erfpachtaanbieding voor haar appartementsrecht.
- *Vereniging van Eigenaren* - Door de splitsing in appartementsrechten ontstaat er van rechtswege een VVE met daaronder de wooncoöperaties als appartements-eigenaren en stemgerechtigde leden van de VVE. De gemeente verbindt aan de splitsing de voorwaarde dat in de reglementen en/of statuten van de VVE dezelfde restricties worden opgenomen die de gemeente verplicht stelt in de statuten van de wooncoöperaties ter borging van de wooncoöperatieprincipes en -uitgangspunten, zoals het verbod om bepaalde bepalingen daaruit te wijzigen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de gemeente.
- *Verdeling woningen* - De gemeente legt op basis van het Plan van aanpak indicatief de verdeling van de woningen (BVO en aantallen) over de deelnemende wooncoöperaties vast in de optieovereenkomst voor het geheel. Op basis van het geaccordeerde D.O. met bijbehorende splitsingstekeningen wordt de definitieve woningverdeling in de erfpachtaanbieding voor elk appartementsrecht vastgelegd.

Wat zijn de consequenties als een wooncoöperatie zich uit de samenwerking terugtrekt?

Hoewel het samenwerkingsverband niet vrijblijvend is en de deelnemende wooncoöperaties er niet zomaar uit kunnen stappen is niet uit te sluiten dat dit toch gebeurt. Ongeacht de reden heeft terugtrekking tot gevolg dat de overblijvende wooncoöperatie(s) in de gelegenheid wordt (worden) gesteld om de ontwikkeling, bouw en exploitatie van het bouwplan alleen (gezamenlijk) op de kavel voort te zetten. Daarbij worden de woningen van de wooncoöperatie die zich heeft te-

ruggetrokken overgenomen door de overgebleven wooncoöperatie(s). Is er sprake van meerdere overgebleven wooncoöperaties dan dienen deze wooncoöperaties de overgenomen woningen onderling te verdelen. De gemeente vervult geen bemiddelende rol indien bij de verdeling een conflict ontstaat en behoudt zich het recht voor om erfpachtuitgifte aan de overgebleven wooncoöperaties te weigeren indien overeenstemming over de verdeling uitblijft. De contractuele banden met de gemeente zullen dan door middel van ontbinding kunnen worden verbroken. Tegenover de gemeente kunnen de wooncoöperaties geen enkele aanspraak doen gelden. De betaalde waarborgsom zal aan de gemeente toekomen. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel aan een derde uit te geven.

De achterblijvende wooncoöperatie(s) en/of de wooncoöperatie die zich terug heeft getrokken wordt (worden) nadrukkelijk niet de mogelijkheid geboden plaatsvervangend een andere wooncoöperatie voor te dragen.

De gemeente past de in de erfpachtaanbieding(en) opgenomen bestemming aan de nieuwe situatie aan. De kavelregels, overige erfpachtvoorwaarden en de erfpachtgrondwaarde per bestemming in de erfpachtaanbieding(en) blijven voor de ontwikkeling en uitgifte van de woning(en) ongewijzigd van kracht.

Als de overblijvende wooncoöperatie(s) de ontwikkeling van de woning(en) op die basis niet op zich kan (kunnen) of wil (willen) nemen, dan zal de gemeente de optieovereenkomst\ erfpachtovereenkomst ontbinden. Tegenover de gemeente kunnen de deelnemende wooncoöperaties dan geen enkele aanspraak doen gelden. In geval van ontbinding zal de betaalde waarborgsom aan de gemeente toekomen. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel aan een derde uit te geven.

3 Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle gegadigden die zich voor de onderhavige selectieprocedure inschrijven, en die zich daarmee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen), om in de lotingfase de Visie (eventueel geactualiseerd) in te dienen die de inschrijver ingediend heeft bij de inschrijving voor één van de pilotprojecten en vervolgens in de Plan van aanpakfase (1) een Plan van aanpak, (2) een business case en (3) de statuten van de ingeschreven wooncoöperatie in te dienen. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling.

Op 3 december 2020 start de selectieprocedure en worden alle documenten per e-mail naar de voorgeselecteerde wooncoöperaties gestuurd.

De selectieprocedure, althans het lotingfase, betreft een meervoudige, onderhandse inschrijving. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Inschrijfformulier Ringspoorzone noord en Centrumeiland kavel 12-01
2. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
3. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
4. Modelstatuten_wooncoöperaties
5. Algemene Bepalingen erfpacht 2016, 2016
6. Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht, 2016

7. Kavelregels Centrumeiland kavel 12-01
8. Model optieovereenkomst kavel 12-01
9. Model erfpachtaanbieding kavel 12-01
10. Voorlopige uitgiftetekening T1900086 E 15604-1, d.d. 27-03-2019
11. Voorlopige uitgiftetekening T1900101 E 15617-1, d.d. 12-4-2019
12. Terreinspecificatie blok 12, d.d. 25-09-2018
13. Nulmeting bodemonderzoek, d.d. 07-15-2019
14. Zandprotocol Centrumeiland

15. Kavelregels kavel Ringspoorzone noord d.d. 03-12-12-2020
16. Model optieovereenkomst kavel RSZn
17. Model erfpachtaanbieding kavel RSZn
18. Voorlopige uitgiftetekening T20000532 E 16090 d.d. 10-11-2020
19. Terreinspecificatie RSZn d.d. 26-11-2020

3.1 Communicatie

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersonen voor deze procedure zijn Marije Spithoven en Felicia Bakker- van Leeuwen, te bereiken op het volgende e-mailadres: wooncoops@amsterdam.nl.

Communicatie naar derden over deze selectieprocedure Ringspoorzone Noord en Centrum eiland kavel 12-01 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.

Nadat de Plan van aanpakfase heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving over de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver

3.2 Geldigheid inschrijving en herstelmogelijkheid

Inge vulde formulieren en bijlagen bij de loting- en 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. 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 naar wordt gevraagd zal de inschrijver bij zowel de lotingfase (paragraaf 4.1) als de Plan van aanpakfase (paragraaf 5.1) éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om binnen drie dagen na berichtgeving door de gemeente de onvolledige inschrijving aan te vullen c.q. te corrigeren. Na ontvangst van een rechtsgeldige inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging van de gemeente.

3.3 Selectiecommissie

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

- 5 deskundigen werkzaam bij de gemeente op het gebied van: wooncoöperaties, doelgroepen, vastgoedfinanciering, vastgoedontwikkeling, duurzaamheid en ruimtelijke planvorming.

De selectiecommissie beoordeelt het Plan van Aanpak van de ingelote wooncoöperatie en heeft het recht nadere informatie bij deze wooncoöperatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

3.4 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Stappen	Planning
Start selectieprocedure/lotingfase	03 december 2020
Sluitingsdatum en -tijdstip inschrijving loting	10 december 2020 18:00 uur
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel lotingfase	17 december 2020 12:00 uur
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag lotingfase	21 december 2020
Uiterste gelegenheid aangeven kavelkeuze door de ingelote wooncoöperaties	11 januari 2021
Berichtgeving aan deelnemers uitslag loting	15 januari 2021
Start Plan van aanpakfase (Plan van aanpak)	18 januari 2021
Concept Plan van aanpak	26 april 2021
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving Plan van aanpakfase	24 mei 2021
Presentatie inschrijver	25 of 27 mei 2021
toetsingsperiode incl. screening partij (Bibob)	25 mei t/m 15 juni 2021
Totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing vn bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 2 dagen bezwaartermijn	18 juni 2021
einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde	8 juli 2021

4 Loting

4.1 Loting en inschrijving loting

De gemeente heeft voor deelname aan deze loting zes partijen voorgeselecteerd die met hun inschrijving van twee pilotprojecten voor wooncoöperaties (Centrumeiland kavel 10.09 en Archimedesplantsoen) hebben laten zien dat zij in beginsel geschikt zijn om als wooncoöperatie een opgave kunnen realiseren. Alleen de betreffende wooncoöperaties kunnen zich inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure, lotingsfase.

Loting

De lotingfase bestaat uit één loting die uitsluitend bedoeld is om een rangorde te kunnen vaststellen. Hierbij geldt de voorwaarde dat een wooncoöperatie maar voor één kavel in aanmerking kan komen. De loting wordt uitgevoerd door een notaris. De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt een rangordelijst op. De wooncoöperatie met de hoogste rangnummer, nummer 1, heeft de eerste keus voor een kavel. Deze wooncoöperatie heeft 3 weken de tijd om aan te geven voor welke kavel ze de Plan van aanpakfase in wil gaan en of en zo ja met welke andere inschrijver(s) op de rangordelijst ze dit eventueel samen wenst te doen. De voorwaarden voor het samenwerken met een andere wooncoöperatie staan in hoofdstuk 2.9. De inschrijver(s) die deze samenwerking aangaat/aangaan, verliest/verliezen daarmee zijn/hun plek op de rangordelijst en kan/komen niet meer in aanmerking voor de andere kavel. Indien de wooncoöperatie met de hoogste rangorde geen keuze voor een kavel wil maken en zich terugtrekt, dan treedt de wooncoöperatie met de een na hoogste rangorde automatisch in haar plaats, enzovoort.

Nadat de wooncoöperatie met de hoogste rangorde haar keuze voor de kavel heeft bekend gemaakt, wordt de wooncoöperatie die als volgende op de rangordelijst staat (na verwijdering van de inschrijvers die een samenwerking aangaan met de wooncoöperatie die voor de eerste kavel heeft gekozen) vervolgens uitgenodigd voor de Plan van aanpakfase van de overgebleven kavel. Indien deze wooncoöperatie de uitnodiging accepteert en aangeeft of en zo ja met welke andere overgebleven wooncoöperatie(s) op de rangordelijst ze dit eventueel samen wenst te doen, wordt de lotingsfase daarmee afgesloten. Indien deze wooncoöperatie niet in aanmerking wil komen voor de overgebleven kavel, kan zij ervoor kiezen om:

- voor eigen rekening en risico op de reservelijst voor de eerst gekozen kavel te komen, waarbij de reserve pas in aanmerking komt voor deze kavel uitsluitend indien er geen optieovereenkomst tot stand komt met de wooncoöperatie die op grond van zijn hogere rangorde voor deze kavel heeft gekozen. De reservelijst van de betreffende kavel komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de daarvoor geselecteerde wooncoöperatie automatisch te vervallen, waarna er geen rechten meer aan kunnen worden ontleend, of

- door niet te kiezen voor de overgebleven kavel noch voor de reservelijst voor de eerste kavel, in welk geval de wooncoöperatie met de dan hoogste rangorde automatisch in haar plaats treedt, enzovoort.

Indien na de lotingfase blijkt dat een kavel niet is gekozen door een voorgeselecteerde wooncoöperatie, zal de gemeente de selectieprocedure voor die kavel beëindigen zonder tot selectie te zijn overgaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot die kavel.

Aanleveren

Inschrijven voor de loting is mogelijk vanaf 3 december 2020 tot en met 10 december 2020 18:00 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 wooncoops@amsterdam.nl.

Voor de deelname aan de lotingfase dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier

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

2. Visie

Visie waarmee de wooncoöperatie zich voor (één) van de pilotprojecten heeft ingeschreven, eventueel geactualiseerd. Het doel hiervan is om in de Plan van aanpakfase te kunnen beoordelen of die inschrijving voldoet aan de visie van de groep.

3. Verklaring integriteit bestuurders/initiatiefnemers wooncoöperatie

Het ingevulde inschrijfformulier en/of de onder 2. en 3. genoemde bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en bijlagen te beoordelen op volledigheid. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het niet volledig zijn van de hiervóór onder 1. t/m 3. gevraagde gegevens zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 14 december 2020 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient voor 17 december 2020 12:00 uur de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van behandeling. Na ontvangst van een geldige inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging per e-mail.

De loting vindt plaats op 18 december 2020 door een notaris die door de gemeente is aangewezen. Uiterlijk op 15 januari 2021 worden de inschrijvers per e-mail geïnformeerd over de uitslag van de loting en kavelkeuzes.

Onkostenvergoeding loting

Voor deelname aan de loting krijgt u geen onkostenvergoeding.

4.2 Minimale eisen loting

Van een geldige inschrijving is sprake indien tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier (bijlage 1), de Visie en de Verklaring integriteit bestuurders/ initiatiefnemers wooncoöperatie digitaal zijn ingeleverd via wooncoops@amsterdam.nl. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 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 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 Ringspoorzone Noord of Centrum-eiland kavel 12-01;
- Akkoordverklaring met de in deze brochure en op de bijlagen aangegeven grondwaarde en planning;
- Akkoordverklaring met de model-erfpachtaanbieding als basis voor erfpachtuitgifte en de eisen die de gemeente aan de statuten van de vereniging heeft gesteld.

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 hiervoor onder paragraaf 4.1 beschreven.

5 Plan van aanpakfase

5.1 Deelname Plan van aanpakfase

De Plan van aanpakfase heeft als doel een optierecht op de erfpachtuitgifte van de kavel Ringspoorzone Noord of Centrumeiland kavel 12-01 te verlenen aan de ingelote inschrijver voor de betreffende kavel.

De vijf toetsingscriteria bij de Plan van aanpakfase zijn:

1. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen;
2. Visie op lange termijn;
3. Duurzaamheid;
4. Samenwerking;
5. (Financiële) Haalbaarheid .

Aanleveren

Het aanleveren van de inzending voor de Plan van aanpakfase is mogelijk vanaf 18 januari 2021 tot en met 24 mei 2021 18:00 uur. Uitsluitend de in het kader van de loting ingelote inschrijvers mogen daaraan deelnemen. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inzending voor de Plan van aanpakfase door de gemeente ontvangen te zijn. Alle in te zenden stukken dienen in 1 keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via wooncoops@amsterdam.nl.

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de Plan van aanpakfase de volgende informatie in te zenden:

1. Statuten

Statuten van de dan reeds formeel opgerichte (coöperatieve) vereniging, zijnde de inschrijvende wooncoöperatie, met daarin tenminste: omschrijving doelgroep en de door de gemeente opgelegde passages (zie ook hoofdstuk 2, 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:

- Het is toegestaan dat de ingelote wooncoöperatie voor de ontwikkeling en bouw van het bouwblok op de kavel RSZn een samenwerkingsverband aangaat met één of meerdere van de andere wooncoöperaties die zich hebben ingeschreven. Indien meerdere wooncoöperaties gaan samenwerken op één kavel, dient in ieder geval te worden beschreven op welke wijze er samengewerkt wordt, hoe dit juridisch vormgegeven wordt en welke risico's dit met zich meebrengt. Zie ook paragraaf 2.9.

- Beschrijving doelgroep(en), met tenminste een omschrijving van huidige inkomensgrenzen in relatie tot de twee categorieën huurwoningen (zie beschrijving programma hieronder) en de wijze waarop deze in de toekomst gedefinieerd wordt of worden.
- 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/huurders tot de beschreven doelgroep behoren.
- Beschrijving programma: aantal woningen onder liberalisatiegrens en aantal woningen middelduur met een huurprijs tussen € 720,- en € 1.001,- (prijspeil 2019), beiden met gemiddelde oppervlakten (in m² GO) en gemiddelde huurniveaus, aantal parkeerplaatsen en eventuele overige programma onderdelen in m² BVO.
- Beschrijving ontwikkelproces (hoe wordt het proces georganiseerd, welke fases doorlopen worden en welke producten horen bij deze fases, welke partijen worden betrokken).
- De betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden van de vereniging bij het ontwikkelproces.
- Specifiek voor de kavel RSZn: de wijze waarop de wooncoöperatie tijdens zowel het ontwikkelproces als de uitvoering, het bouwheerschap invult van de maatschappelijke plint. Het betrekken van de buurt is daarbij voorwaarde.
- Visie op duurzaamheid, met een verklaring dat aan de minimale eisen wordt voldaan, hoe aan de minimale eisen zal worden voldaan alsmede een beschrijving van duurzaamheid op basis van de in de kavelregels geformuleerde ambities.
- Beschrijving van de organisatie van de wooncoöperatie gedurende de bewonings-/beheerfase en de betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden daarbij.
- Risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste (externe) risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen.

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, met daarin ook aandacht voor eventueel optredende huurachterstanden of derving inkomsten bij mutatie van huurders/leden.
- Financieringsplan.
- Eventuele onderbouwingen van de aannames in de exploitatierekening en onderbouwing van het financieringsplan door bewijzen van afspraken met financiers.

Het Plan van aanpak en de businesscase dienen een uitwerking te zijn van de in de loting ingediende visie. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan de doelgroep die in de visie is aangegeven bij de Plan van aanpakfase te wijzigen in een andere doelgroep.

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 inschrijving door alle documenten te beoordelen op volledigheid.

Uiterlijk 24 mei 2021 dienen alle documenten van de Plan van aanpakfase te voldoen aan bovenstaande en per e-mail te worden ingediend bij wooncoops@amsterdam.nl.

Presenteren van plannen

De ingelote inschrijver dient haar inschrijving in een presentatie mondeling toe te lichten. De presentatie is een toelichting op de ingediende stukken aan de selectiecommissie en 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 2. Na aanlevering van de stukken voor de Plan van aanpakfase, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

5.2 Geen onkostenvergoeding

Eventuele (on)kosten die een inschrijver maakt vanwege zijn deelname aan de onderhavige selectieprocedure worden niet door de gemeente vergoed.

5.3 Minimale eisen Plan van aanpakfase

Voor een geldige deelname aan de Plan van aanpakfase dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:

- Het volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen;
- Alle stukken die in het kader van de Plan van aanpakfase worden gevraagd (zie paragraaf 5.1).

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 5.1 beschreven, zal een inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de Plan van aanpakfase indien er niet aan voornoemde minimale eisen wordt voldaan.

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 daaraan 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 hiervoor onder paragraaf 5.1 Aanleveren beschreven.

5.4 Toetsingscriteria

De toetsingscriteria worden steeds beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 2 beschreven opgave, de kavelregels en de in de inleiding beschreven motieven om wooncoöperaties mogelijk te maken. Hierbij wordt gekeken naar de ambities van de wooncoöperatie en de mate waarin deze concreet zijn uitgewerkt en/of onderbouwd worden met maatregelen.

Hieronder staat een toelichting op de vijf toetsingscriteria:

A. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen

Beoordeeld wordt in welke mate de doelgroep aansluit op de in hoofdstuk 2 beschreven opgave, in hoeverre het beschreven programma en woningtype hierop aansluiten en in welke mate er ruimte geboden wordt aan bijzondere woonwensen. Tevens wordt beoordeeld wat de concrete zeggenschap en deelname/zelfwerkzaamheid van de leden bij de ontwikkeling van het project is.

B. Visie op lange termijn

De wooncoöperatie wordt geacht de aangegeven doelgroepen te blijven huisvesten en te handelen conform het aangegeven doel gedurende de looptijd van de erfpacht (eeuwigdurend). Beoordeeld wordt de mate waarin:

- 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 vastgoed en welke concrete rol het bestuur en de leden daarin hebben.

C. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie

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

D. Samenwerking

In het Plan van aanpak moet een visie worden opgenomen over hoe invulling wordt gegeven aan een samenwerkingsverband, mocht dat aan de orde zijn, en in welke mate voldaan wordt aan de eisen die opgenomen zijn in paragraaf 2.9

E. (Financiële) Haalbaarheid

De wooncoöperatie wordt gevraagd met een business case aan te tonen dat zij in staat is een (financieel) haalbaar project te ontwikkelen. De beoordeling van de haalbaarheid gebeurt op basis van het ingediende Plan van aanpak en de business case. De business case dient in ieder geval een exploitatieberekening, een financieringsplan (inclusief voorfinanciering), een onderbouwing en afspraken met financiers gevraagd te bevatten. In de exploitatieberekening toont de wooncoöperatie aan dat een sluitende exploitatie van het vastgoed mogelijk is op basis van het aangegeven programma. De business case wordt daarnaast beoordeeld op de

mate waarin de aanpak reproduceerbaar is, dat wil zeggen in de toekomst ook bruikbaar is voor andere wooncoöperaties.

5.5 Beoordeling Plan van aanpakfase

De selectiecommissie beoordeelt het Plan van Aanpak en heeft het recht nadere informatie bij de ingelote inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert of de ingezonden stukken compleet zijn.

De selectiecommissie toetst het Plan van Aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 2, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande eisen. Ook dient het Plan van aanpak, de haalbaarheidsanalyse, de documenten die de ingelote inschrijver in de lotingfase heeft ingezonden, de toelichtingen in de presentatie en alle overige stukken die in het kader van de Plan van aanpakfase door de ingelote 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 lotingfase toegezegde visie van de wooncoöperatie tijdens de Plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijkt te zijn. Indien het Plan van aanpak niet aan de eisen voldoet zoals hiervoor opgesomd genoemd, dient de betreffende wooncoöperatie dit op zodanige wijze aan te passen, zo nodig op aanwijzing van de selectiecommissie, waardoor het Plan van aanpak alsnog aan de eisen kan voldoen.

Om te voorkomen dat op 24 mei 2021 blijkt dat het Plan van aanpak niet voldoet kan de ingelote wooncoöperatie indien zij dat wenselijk acht **uiterlijk** 26 april 2021 een concept Plan van aanpak ter becommentariëring indienen bij Marije Spithoven en Felicia Bakker, wooncoops@amsterdam.nl.

Indien de ingelote wooncoöperatie niet in staat blijkt om (tijdig) een Plan van aanpak aan te leveren dat coherent is met de hiervoor in de 2^e alinea van deze paragraaf genoemde stukken, komt de optieovereenkomst met deze ingelote wooncoöperatie niet tot stand en komt haar gehele inschrijving inclusief het lotingsresultaat daarmee te vervallen. Indien voor de betreffende kavel een reservelijst is opgesteld, zal in dat geval de wooncoöperatie die op de reservelijst van de betreffende kavel is opgenomen, ten aanzien van die kavel worden toegelaten tot de Plan van aanpakfase. Als ook deze wooncoöperatie niet tijdig een, of geen Plan van aanpak aanlevert, dat aan de hiervoor genoemde eisen en coherentie voldoet, komt de optieovereenkomst evenmin met deze wooncoöperatie tot stand. In dat geval en in alle andere gevallen waarbij voor deze kavel geen optieovereenkomst met een wooncoöperatie tot stand komt, zal de gemeente de selectieprocedure met betrekking tot deze kavel beëindigen zonder tot optieverlening over te gaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot deze kavel.

5.6 Optieovereenkomst

Indien de selectiecommissie het Plan van aanpak en businesscase akkoord heeft bevonden zal de gemeente met de opgerichte (en in de Kamer van Koophandel ingeschreven) wooncoöperatie een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 8) sluiten nadat de bezwaartermijn van 20 dagen als hierna in paragraaf 5.8 onder Bezwaar beschreven is verstreken en er binnen die termijn geen bezwaar is gemaakt tegen de selectie uitslag. Indien er wel bezwaar wordt gemaakt zal de in paragraaf 5.8 beschreven procedure worden gevolgd.

Het door de wooncoöperatie opgestelde Plan van aanpak en businesscase maken onderdeel 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 18 juni 2021.

5.7 Screening

Integriteit

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 ingelote 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 inclusief 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.

5.8 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 selectie-

commissie het Plan van aanpak inclusief businesscase akkoord heeft bevonden en deze selectie uitslag aan alle inschrijvers bekend heeft gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

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

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

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

5.9 Planning ontwikkeltraject na optieovereenkomst

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na ondertekening van de optieovereenkomst met een uiterste datum waarop de erfpachtaanbieding door de ingelote inschrijver/optienemer dient te worden geaccepteerd.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 15 juni 2021 digitaal gezonden naar de ingelote inschrijver. Tevens wordt een nota voor de optievergoeding van € 5.000,- (zijnde Waarborgsom 1) toegezonden, welke binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De ingelote inschrijver werkt het door hem ingediende en door de selectiecommissie geaccordeerde plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van de kavelregels, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het V.O. en D.O. wordt ter toetsing aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. Ook dient een financieringsplan ingediend te worden waaruit blijkt dat de financiering van het project gezekerd is.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde D.O. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de optienemer ter acceptatie worden toegestuurd. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de wooncoöperatie tot zekerheid van nakoming van de verplichtin-

gen in de erfpachtovereenkomst Waarborgsom 2. Waarborgsom 2 is gelijk aan de jaarcanon. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Waarborgsom 2 zal verrekend worden met de verschuldigde canon bij eerste betaling bij uitgifte.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding heeft de wooncoöperatie maximaal twaalf maanden de tijd om te starten met bouwen. De wooncoöperatie heeft maximaal 36 maanden bouwtijd na uiterste acceptatie van de erfpachtaanbieding; daarna dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

5.10 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optie periode	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 12 maanden na sluiten optieovereenkomst
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 15 maanden na sluiten optieovereenkomst
Uiterste datum privaatrechtelijke accordering definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Bestek/aanbesteding/gunning	Periode van maximaal 12 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding, voorwaarde voor juridische levering: in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
Indienen omgevingsvergunning	De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning
Aanleveren gegevens t.b.v. uitgiftebesluit:	Uiterlijk 12 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	Uiterlijk 12 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpachtovereenkomst
Levering kavel	Datum uiterlijke levering en evt. mogelijke vervroegde levering
Betalen canon	Uiterlijk 30 dagen na ingang recht
Uiterste datum oplevering	36 maanden bouwtijd na uiterste acceptatie erfpachtaanbieding

6 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 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 kavel.
- d. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt, tenzij dit gebeurt in het kader van de werving van leden van de wooncoöperatie. In dat geval dient inschrijver aan de leden te melden dat er nog geen zekerheid is over het ontwikkelen van de locatie.
- e. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- f. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- g. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres: wooncoops@amsterdam.nl, tot uiterlijk 10 december 2020, 18.00 uur. 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 rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- h. 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 ingeloot. 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 ondertekening

- van de optieovereenkomst overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeliching.
- i. 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.
 - j. Bij overtreding van bepaling sub c) en f) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
 - k. Bij overtreding van bepaling sub d) 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 tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
 - l. Een inschrijver mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen loting of minimale eisen Plan van aanpakfase. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
 - m. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, ten einde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.