

Selectiebrochure CPO Bouwgroep, Simon Stevinstraat, Don Bosco buurt, kavel 01



Begripsbepaling

Onderstaande definities hebben de hieronder beschreven uitleg wanneer ze gebruikt worden in deze selectiebrochure.

Begrip	Definitie
Bouwgroeplid	Een huishouden bestaande uit een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap (binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten die door de gemeente zijn vastgesteld) 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 huishoudens, die met elkaar geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen vier zelfstandige woningen op de kavel Simon Stevinstraat willen ontwikkelen.
Inschrijver	Vertegenwoordiger van de CPO bouwgroep die namens de CPO bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier. Een inschrijver is tevens bouwgroeplid.
Kaartenbak	Bestand met CPO bouwgroepen, die zich bij Team Zelfbouw (Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam) hebben laten registreren als geïnteresseerde CPO bouwgroep voor een zelfbouwkavel.
Kavel Simon Stevinstraat	Het perceel in het project Don Boscobuurt, gelegen aan de Simon Stevinstraat, kadastraal bekend als gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer 5447 (gedeeltelijk), groot circa 233 m ² , zoals op uitgiftetekening nummer 2022-288 d.d. 29-08-22 (Bijlage 3b) is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document "Kavelregels Simon Stevinstraat, Don Boscobuurt, kavelnummer 01" (Bijlage 4).
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure CPO Bouwgroep, Simon Stevinstraat, Don Bosco buurt, kavel 01"

Inhoudsopgave

Begripsbepaling	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)	5
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak	6
1.4 Informatie en inlichtingen	6
1.5 Integriteit	7
1.6 Overige voorwaarden	7
2 Project en opgave	9
2.1 Ligging	9
2.2 Openbare ruimte	9
2.3 Voorzieningen	10
2.4 Bereikbaarheid en verkeer	10
2.5 Openbaar vervoer	10
2.6 Auto en parkeren	10
2.7 Werken aan huis	11
2.8 Duurzaamheid	11
2.9 Natuurinclusief bouwen	11
3 Selectieprocedure	12
3.1 Beschrijving selectieprocedure	12
3.2 Minimumeisen voor deelname	12
3.3 Overzicht selectieprocedure en toelichting per fase	12
3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)	13
3.3.2 Interviewfase (fase 2)	16
3.3.3 Van maximaal drie CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep (fase 3)	16
3.3.4 Oprichten vereniging en sluiten optieovereenkomst (fase 3)	17
3.4 Selectiecommissie	17
3.5 Beoordelingswijze	17
3.5.1 Beoordeling schriftelijke documenten: motivering en risicoanalyse (fase 1)	18
3.5.2 Beoordeling interviews (fase 2)	18
3.6 Informatie over de uitslag van de selectie	18
3.7 Bezwaren en geschillen	18
3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet	19
4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst	20
4.1 Optieovereenkomst	20
4.2 Erfpachtovereenkomst	21
4.3 Aanvullende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	23

4.3.1	Verplichting tot afbouw	23
4.3.2	Zelfbewoningsplicht	23
4.3.3	Verhuurverbod	23
5	Erfpacht	25
5.1	Erfpacht en de vergoeding voor het erfpachtrecht (canon)	25
5.1.1	Betalingsmogelijkheden en karakteristieken	25
5.1.2	Zekerheid op maat	27
5.2	Erfpachtgrondwaarde.....	27
5.3	BTW.....	27
5.4	Kosten	27
5.5	Financiering.....	27
6	Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces	29
6.1	Stappen en planning selectieprocedure	29
6.2	Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst	30
	Colofon	31

BIJLAGEN, zie website: Simon Stevinstraat (CPO) - Gemeente Amsterdam

1. Documenten voor inschrijving selectieprocedure:
 - a. Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Simon Stevinstraat, inclusief verklaring zelfbewoning
 - b. Format Schriftelijke motivering
 - c. Format Risicoanalyse
2. Model optieovereenkomst Simon Stevinstraat
3. Documenten met betrekking tot erfpachtuitgifte:
 - a. Model erfpachtaanbieding Simon Stevinstraat
 - b. Uitgiftetekening Dossiernummer 2022-288
 - c. Terreinspecificatie Simon Stevinstraat
 - d. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - e. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
4. Kavelregels Simon Stevinstraat, Don Boscobuurt, kavelnummer 01
5. Afmetingen en prijzen Zelfbouwkavel Simon Stevinstraat

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente Amsterdam nodigt CPO bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van de kavel Simon Stevinstraat.

De gemeente hanteert een onderhandse selectie (selectie op basis van registratie in de kaartenbak) om een CPO bouwgroep te kiezen. Alleen CPO bouwgroepen die zich tijdig hebben geregistreerd voor de kaartenbak én een intakegesprek hebben gehad met Team Zelfbouw (zie paragraaf 1.3) worden uitgenodigd om aan deze selectie deel te nemen.

De CPO bouwgroep die naar het oordeel van de gemeente het beste voldoet aan alle voorwaarden, zoals omschreven in deze selectiebrochure en de kavelregels, en het hoogste scoort op de volgende selectiecriteria, wordt geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

De optieovereenkomst geeft het exclusieve recht om binnen één jaar (de optieperiode) de schriftelijke motivering uit te werken tot een definitief ontwerp (DO), met als doel het sluiten van een erfpachtovereenkomst en de grondafname.

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

1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Wat is Zelfbouw?

Zelfbouw biedt maximale invloed aan de bewoner(s) op de bouw van hun eigen woning(en). De wensen van de toekomstige 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.

Waarom Zelfbouw?

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

Wat is een CPO bouwgroep?

In een CPO bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent als CPO bouwgroep gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van een woongebouw, waar de bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in moeten wonen. Een CPO bouwgroep bestaat vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit minimaal vier bouwgroepleden. Voor de kavel Simon Stevinstraat geldt als vereiste dat de CPO bouwgroep vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit precies vier bouwgroepleden bestaat. Voor en

tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereert u als CPO bouwgroep. De uiteindelijke woningen zullen als appartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven en op naam gesteld worden van de individuele leden van de CPO bouwgroep.

Als CPO bouwgroep 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 op het inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan welk bouwgroeplid hen vertegenwoordigt gedurende de selectieprocedure. Indien uw CPO bouwgroep geselecteerd wordt, wordt de CPO bouwgroep vanaf het sluiten van de optieovereenkomst vertegenwoordigd door de vereniging die door de CPO bouwgroep is opgericht.

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/zij 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 voor deze selectieprocedure verklaart de CPO bouwgroep zich akkoord met de in de selectiebrochure beschreven procedure en voorwaarden.

Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam beheert een kaartenbak met een bestand met CPO bouwgroepen, die geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen van zelfbouw. Voordat een CPO bouwgroep zich voor een selectieprocedure voor zelfbouw kan inschrijven moet deze tijdig zijn geregistreerd in de gemeentelijke kaartenbak. Registreren kan door middel van het invullen van een online registratieformulier én een intakegesprek met het Team Zelfbouw. Het online registratieformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw. Nadat de gemeente het registratieformulier heeft ontvangen, zal Team Zelfbouw de betreffende CPO bouwgroep benaderen voor het voeren van een intakegesprek.

Inschrijving voor de kavel Simon Stevinstraat staat alleen open voor groepen met vier huishoudens die geregistreerd staan in de CPO-kaartenbak. Bestaande bouwgroepen met meer dan vier huishoudens die al geregistreerd staan in de CPO-kaartenbak dienen zich voor de kavel Simon Stevinstraat opnieuw te registreren, omdat er op deze kavel uitsluitend vier woningen mogen worden gebouwd. Ze dienen zich via het registratieformulier van de CPO-kaartenbak met een nieuwe naam opnieuw te registreren. De oude bouwgroep kan alleen blijven bestaan als er daarna meer dan vier huishoudens overblijven.

Deelname aan de selectieprocedure voor kavel Simon Stevinstraat, kan dus uitsluitend door CPO bouwgroepen die:

- zich uiterlijk op 2 december 2024 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-registratieformulier; en
- uiterlijk op 13 december 2024 een intakegesprek hebben gevoerd met het Team Zelfbouw.

1.4 Informatie en inlichtingen

Algemene informatie over zelfbouw staat op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw.

Meer informatie over de selectieprocedure ten aanzien van de kavel Simon Stevinstraat vindt u op Simon Stevinstraat (CPO) - Gemeente Amsterdam. Hier kunt u ook deze selectiebrochure en bijlagen raadplegen en downloaden.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is Lydia Eijkelestam en is te bereiken op het volgende e-mailadres: zelfbouwgroepen@amsterdam.nl.

In de planning is een periode opgenomen waarin u vragen kunt stellen via de e-mail. U kunt tot uiterlijk 20 januari 2025 uw vragen sturen naar zelfbouwgroepen@amsterdam.nl. Na 31 januari 2025 wordt een Vraag & Antwoord-document geplaatst op Simon Stevinstraat (CPO) - Gemeente Amsterdam. Na 31 januari 2025 worden vragen niet meer inhoudelijk 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 Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruik maken van danwel misbruikt worden voor illegale praktijken.

Een integriteitsclausule maakt onderdeel uit van het inschrijfformulier en de verder te sluiten overeenkomsten. De CPO bouwgroepen verklaren dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep, kavel Simon Stevinstraat (Bijlage 1a).

1.6 Overige voorwaarden

Een CPO bouwgroep kan zich slechts inschrijven indien:

1. Een bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel, of
2. Een bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid kan aantonen dat aan de zelfbewoningsplicht is voldaan als het bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel.

Een bouwgroeplid en/of de leden van zijn/haar huishouden kan maximaal van één CPO bouwgroep lid zijn en aan één CPO bouwgroep selectie deelnemen, dit geldt zowel voor de registratie in de kaartenbak als voor de deelname aan een selectieprocedure.

Een bouwgroeplid is op het moment van deelname aan de CPO bouwgroep minimaal 18 jaar, dus uiterlijk op het moment van deelname aan deze selectieprocedure door inschrijving.

Indien blijkt dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, wordt het bouwgroeplid en/of de leden van zijn/haar huishouden uitgesloten van verdere deelname aan de selectie. Indien de CPO-

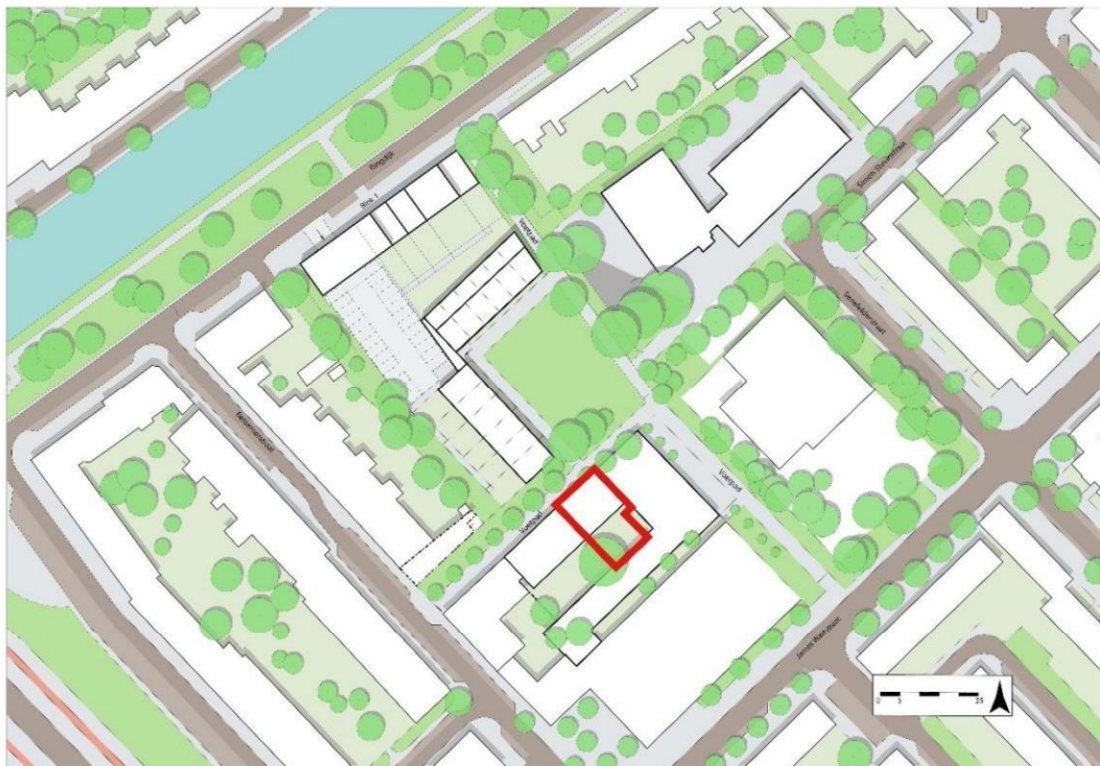
bouwgroep daardoor niet meer voldoet aan de inschrijfvoorwaarden voor de selectie wordt de CPO groep uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure.

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

2 Project en opgave

2.1 Ligging

De kavel Simon Stevinstraat ligt in de Don Bosco buurt in Amsterdam Oost en is gelegen in een autoluwe zijstraat en ingesloten door bestaande bebouwing. Het is het gebied tussen de Ringdijk, Bessemerstraat, James Wattstraat en het Lise Meitnerpad dat loopt vanaf de Ringdijk naar de James Wattstraat. Directe aanleiding voor de herontwikkeling van dit deelgebied en omgeving is het leegkomen van het gebouw aan de Ringdijk 44 door de verhuizing van de basisschool Sint Lidwina naar een nieuwe locatie. In het gebied is de bestaande bebouwing gesloopt en zijn zelfbouwoningen gerealiseerd. In de buurt liggen twee basisscholen, de Lidwina-school en Het Spectrum, en de vroegere Christus Koningkerk.



2.2. Openbare ruimte

Door het concentreren van de versnipperde openbare ruimte tot een centraal plein, het Alan Turing plein, wordt een ontmoetingsplek gerealiseerd waar de hele buurt profijt van heeft. De paden en het plein krijgen een groen karakter. Grote bomen die bewaard blijven, geven het plein direct kwaliteit.

De Don Boscobuurt zelf kent geen plantsoenen of groene pleinen. Het dichtstbijzijnde park is Frankendael. Dit is één van de grote parken in de Watergraafsmeer. Kenmerk van dit park is het

vele water, en het contrast tussen het klassieke deel met landhuis Frankendael en het moderne middendeel.

2.3 Voorzieningen

In de Don Boscobuurt staat de openbare Spectrumschool voor speciaal basisonderwijs en de katholieke basisschool Lidwinaschool. Iets verderop staat de middelbare school het Pieter Nieuwland College voor havo, atheneum en gymnasium. Er zijn diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen in de buurt, waaronder twee supermarkten op twee minuten loopafstand.

Op loopafstand is er voldoende ander winkelaanbod en er zijn eetgelegenheden in en rondom het winkelcentrum Oostpoort, Winkelgebied Chr. Huygensplein Amsterdam en de Middenweg.

2.4 Bereikbaarheid en verkeer

De Don Boscobuurt is goed bereikbaar per fiets. Het Amstelstation is met de fiets in vijf minuten te bereiken en het Muiderpoortstation binnen tien minuten. De fietser is in het voetgangersgebied te gast. In de buurt komen geen fietspaden.

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat de fietsen van de bewoners en bezoekers inpandig of op eigen terrein en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Het parkeren van de fiets dient op eigen terrein opgelost te worden volgens de in het bestemmingsplan vastgelegde fietsparkeernormen.

2.5 Openbaar vervoer

Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op ongeveer 200 meter ligt de bushalte aan de Nobelweg, vanwaar men naar het Muiderpoortstation en het Amstelstation kan gaan. Ook het centrum en Centraal Station zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het Amstelstation is het dichtstbijzijnde treinstation, met intercityverbindingen naar Utrecht en Amsterdam Centraal, en aansluiting op een groot aantal Amsterdamse metrolijnen.

2.6 Auto en parkeren

De Don Boscobuurt ligt goed ontsloten via het wegennet van Amsterdam. De buurt is ingericht als een 30 km-zone en kent hoofdzakelijk een éénrichtingsverkeerssysteem. De primaire entree van de buurt is de James Wattstraat, die op de westelijk gelegen Nobelweg uitkomt. Het gebied is met de auto bereikbaar via de Ringdijk.

De Simon Stevinstraat is een autovrije straat. Bewoners zijn uitgesloten van een parkeervergunning in de openbare ruimte. Bezoekers kunnen parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

2.7 Werken aan huis

Tot maximaal 30% van het BVO mag deze bestemming worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en -bedrijven met een maximum van 50 m² BVO per woning ten behoeve van deze functies. Hierbij geldt het volgende:

- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Detailhandel is niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- De functie heeft geen eigen toegang, maar is onderdeel van de woning.

2.8 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil dat alle nieuwbouw duurzaam wordt ontwikkeld. Dat geldt ook voor zelfbouwoningen en dus voor de kavel Simon Stevinstraat. Een overzicht van Amsterdams beleid voor het toepassen van duurzaamheid in ruimtelijke projecten vindt u op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/.

2.9 Natuurinclusief bouwen

De gemeente stimuleert de zelfbouwers natuurinclusief te bouwen. Denk aan bijenvriendelijke inrichtingen, zaadmengsels voor insecten en inbouwopties voor kasten voor vleermuizen en vogels. Natuurinclusief bouwen en ontwerpen zorgt voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Voor elk gebouw of gebied zijn er mogelijkheden. Bijvoorbeeld op de grond of geveltuin, op het dak en zelfs in de muur. De twintig meest bruikbare ideeën worden toegelicht in het Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën. Het Handboek Natuurinclusief bouwen vindt u hier: [Handboek Natuurinclusief bouwen - openresearch.amsterdam](http://HandboekNatuurinclusiefbouwen-openresearch.amsterdam).

3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven waarmee de gemeente de CPO-bouwgroep selecteert die de gemeentelijke doelstellingen voor de kavel Simon Stevinstraat naar het oordeel van de gemeente het beste kan realiseren.

3.1 Beschrijving selectieprocedure

De beste CPO bouwgroep is de groep die naar het oordeel van de gemeente het beste voldoet aan alle voorwaarden, zoals omschreven in deze selectiebrochure en de kavelregels en het hoogste scoort op de volgende selectiecriteria (in volgorde van prioriteit):

1. Zeggenschap: de mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor alle bouwgroepleden gedurende het ontwikkel- en bouwproces. Hoe geeft de groep concreet vorm aan zeggenschap en opdrachtgeverschap?
2. Haalbaarheid: de mate van zekerheid dat de kavel daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning van de gemeente. Hierbij zijn van belang:
 - A. de stabiliteit van de CPO bouwgroep (hoe wordt de groep gevormd, wat bindt elkaar) en hoe wordt de stabiliteit van de groep geborgd?
 - B. een realistisch plan ten aanzien van de verhouding tussen kosten en ambities (hoe is het plan (financieel) haalbaar) en hoe wordt dit geborgd?
 - C. realistische planning en hoe deze wordt geborgd?
3. Duurzaamheid: de mate waarin de betreffende kavel duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt. Welke ambities heeft de CPO bouwgroep ten aanzien van duurzame en energiezuinige bouw (bijvoorbeeld energieneutraal, circulair, natuurinclusief bouwen)? En hoe worden deze ambities geborgd?

3.2 Minimumeisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen voor kavel Simon Stevinstraat dient de inschrijver te voldoen aan de volgende minimumeisen:

De CPO bouwgroep moet:

- a. zich uiterlijk op 2 december 2024 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier; en
- b. uiterlijk op 13 december 2024 een intakegesprek hebben gehad met het Team Zelfbouw.

3.3 Overzicht selectieprocedure en toelichting per fase

De procedure is opgedeeld in drie fasen:

- de inschrijffase (fase 1),
- de interviewfase (fase 2),

- de optieovereenkomstfase (fase 3).

In fase 1 (inschrijffase incl. schriftelijke documenten) kunnen CPO bouwgroepen inschrijven die tijdig zijn geregistreerd in de kaartenbak.

Voor fase 2 (interviewfase) worden maximaal drie CPO bouwgroepen met de hoogste score voor de schriftelijke documenten uit fase 1 uitgenodigd om deel te nemen aan de interviews. Na fase 2 gaat er één CPO Bouwgroep door naar fase 3 (optieovereenkomstfase). Indien er gelijke scores zijn behaald, zal er door een notaris een rangvolgorde worden geloot.

In fase 3 richt de CPO-bouwgroep een vereniging op, waarmee de gemeente een optieovereenkomst sluit. De optieovereenkomst geeft het exclusieve recht om binnen één jaar (de optieperiode) de inschrijving uit te werken tot een definitief ontwerp (DO), met als doel het sluiten van een erfpachtovereenkomst en grondafname.

Hieronder worden de drie fases nader toegelicht.

3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)

CPO bouwgroepen die bij de gemeente geregistreerd zijn als CPO bouwgroep, zoals omschreven in paragraaf 1.3 en 3.2., kunnen zich inschrijven voor de selectieprocedure voor kavel Simon Stevinstraat.

Geïnteresseerde CPO bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het Inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan dat ze willen meedoen met de selectieprocedure kavel Simon Stevinstraat.

De documenten die bij de inschrijving aangeleverd dienen te worden, zijn:

- Inschrijfformulier CPO Bouwgroep kavel Simon Stevinstraat, zie Bijlage 1a;
- Schriftelijke motivering (maximaal drie A4, enkelzijdig, (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12), opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1b;
- Risicoanalyse (maximaal één A4, (lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12), opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1c;

Het doel is inzicht te verkrijgen in de motivering van de CPO bouwgroep en of de belangrijkste risico's van het project door de CPO bouwgroep geïdentificeerd zijn en gemanaged kunnen worden.

Let op: de inschrijving moet wel realistisch en haalbaar zijn. Wanneer de CPO bouwgroep in de Schriftelijke motivering (inschrijffase, fase 1) bijvoorbeeld een hoge duurzaamheidsambitie geformuleerd heeft, kan dit leiden tot hogere bouwkosten. De gemeente houdt de CPO bouwgroep met de hoogste score later in het proces aan zijn/haar inschrijving.

Inschrijfformulier

Door middel van het inschrijfformulier schrijft de betreffende CPO Bouwgroep zich in om deel te nemen aan deze selectieprocedure. In dit inschrijfformulier verklaart de inschrijver namens de CPO Bouwgroep dat er wordt voldaan aan de in dat formulier gestelde voorwaarden. Ook verklaren de bouwgroepleden dat zij de inschrijver als vertegenwoordiger van de CPO Bouwgroep

aanwijzen en te voldoen aan de op hem/haar van toepassing zijnde voorwaarden, zoals vermeld op het inschrijfformulier.

Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver namens de CPO bouwgroep aan op welke datum de CPO bouwgroep is geregistreerd in de kaartenbak. Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door Team Zelfbouw én een scan van het registratieformulier dienen te worden bijgevoegd. Verder wordt op het inschrijfformulier aangegeven op welke datum het intakegesprek met Team Zelfbouw heeft plaatsgevonden.

Schriftelijke motivering

De CPO bouwgroep geeft in het Format Schriftelijke motivering (Bijlage 1b) aan wat de sterke punten zijn van de CPO bouwgroep en op welke wijze zij invulling geeft aan zeggenschap en de instandhouding en stabiliteit van de CPO bouwgroep gedurende de ontwikkel- en realisatiefase. Ook geeft de CPO bouwgroep aan op welke wijze zij invulling geeft aan duurzaamheid. De CPO bouwgroep dient hierbij expliciet in te gaan hoe wordt voldaan aan de selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 3.1.

Risicoanalyse

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat de realisatie van het woongebouw in gevaar komt. De CPO bouwgroep dient daarom een risicoanalyse uit te voeren voor het ontwikkelings- en realisatietraject. In het Format Risicoanalyse (Bijlage 1c) dient de CPO bouwgroep de belangrijkste externe risico's (d.w.z. risico's die buiten de directe invloedssfeer van de CPO bouwgroep vallen) en de bijbehorende beheersmaatregelen te beschrijven. Daarnaast dient naar voren te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel Simon Stevinstraat. Hierbij dient de CPO bouwgroep de risico's te prioriteren: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is niet de bedoeling om zo veel mogelijk risico's te noemen, het is belangrijker om de echte risico's te identificeren en de beheersing ervan te omschrijven.

Voor alle documenten geldt dat er voorgeschreven formats zijn die ingevuld dienen te worden door de CPO bouwgroep. Deze formats zijn als bijlagen bij deze selectiebrochure gevoegd en kunnen worden gedownload van de website (Simon Stevinstraat (CPO) - Gemeente Amsterdam). 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. Indien u niet in de gelegenheid bent om de pdf documenten te bewerken, kunt u de documenten in Word opvragen via zelfbouwgroepen@amsterdam.nl. Alleen tijdig ingediende, correct ingevulde en complete documenten worden beoordeeld. Onder het kopje 'Toetsen gegevens' iets verderop, vindt u meer informatie hierover.

Indienen documenten

De inschrijfperiode voor deze selectieprocedure start op 16 december 2024 en eindigt op 3 maart 2025 **23.59 uur 's-avonds**. Het inschrijfformulier (inclusief scan bevestigingsmail en registratieformulier en verdere bijlagen) dient uiterlijk 3 maart 2025 **23.59 uur 's-avonds** per e-mail te zijn ingediend op het e-mailadres zelfbouwgroepen@amsterdam.nl. U ontvangt een bevestiging na ontvangst.

Toetsen gegevens

Er vindt een toetsing plaats waarbij niet tijdig ingediende, incomplete of niet rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulieren ongeldig worden verklaard (tenzij administratieve onjuistheden

of gebreken tijdig zijn hersteld, zie hieronder). Ook wordt getoetst of de bouwgroepleden voldoen aan de inschrijfvoorwaarden.

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

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 werkdagen, gerekend vanaf het moment dat het gebrek is geconstateerd en kenbaar gemaakt aan de inschrijver.

Alle inschrijvers krijgen uiterlijk 10 maart 2025 per email bericht of de inschrijving geldig is. De gemeente vermeldt in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO bouwgroep, naam inschrijver), en of de gemeente een loting zal uitvoeren.

Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal tien inschrijvingen (loting)

Als er tien of minder CPO bouwgroepen hebben ingeschreven op de kavel worden de schriftelijke documenten van alle CPO bouwgroepen beoordeeld om te bepalen wie door gaat naar de interviewfase, mits sprake is van een geldige inschrijving. Als er meer dan tien CPO bouwgroepen geldig hebben ingeschreven zal de gemeente overgaan tot een loting om tot tien CPO groepen te komen.

Een loting bij inschrijving van meer dan tien CPO bouwgroepen zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd op basis van de aan hem door de gemeente aangereikte definitieve lijst van de CPO Bouwgroepen die zich geldig hebben ingeschreven. Een mogelijke loting zal plaatsvinden op 10 maart 2025.

Beoordeling, naar maximaal 3 bouwgroepen

De selectiecommissie beoordeelt de Schriftelijke motivering en de Risicoanalyse (Bijlage 1b en 1c) van de CPO bouwgroepen die zich geldig hebben ingeschreven (en die eventueel na loting zijn geselecteerd) aan de hand van de selectiecriteria, zoals omschreven in paragraaf 3.5. De drie inschrijvingen met de hoogste score gaan door naar de interviewfase (fase 2).

Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen. Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. Een mogelijke loting om de rangorde te bepalen ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden in de periode tussen 10 maart 2025 en 31 maart 2025.

Uiterlijk 31 maart 2025 ontvangen de drie CPO bouwgroepen met de hoogste score per email een bericht over deelname aan de interviews.

3.3.2 Interviewfase (fase 2)

In deze fase wordt per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met **alle** bouwgroepleden. Aanwezigheid van alle bouwgroepleden is verplicht. Het is dus van belang om de data alvast te reserveren. Indien niet alle bouwgroepleden aanwezig zijn bij het interview wordt de inschrijving ongeldig verklaard. In dat geval wordt met de nummer 4 van fase 1 een interview gehouden.

De interviews vinden plaats in de periode tussen 7 april 2025 en 11 april 2025.

Het interview duurt ongeveer 45 minuten. Het interview is een gesprek tussen de interviewer en de bouwgroepleden en wordt in het bijzijn van de selectiecommissie gehouden. Het interview vindt niet digitaal plaats. Het gesprek is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de bouwgroepleden het zelfbouwproject overzien. Dit alles in het licht van de selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 3.1. De mate waarin de CPO bouwgroep de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet is namelijk van groot belang voor het succesvol ontwikkelen van de kavel.

De selectiecommissie beoordeelt de interviews, zoals omschreven in paragraaf 3.5.

3.3.3 Van maximaal drie CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep (fase 3)

Om door te gaan naar de optieovereenkomstfase (fase 3) dient de gemiddelde score voor zowel de schriftelijke documenten (fase 1) als het interview (fase 2) een 6 of hoger te zijn. Indien geen van de CPO bouwgroepen dit haalt behoudt de gemeente zich het recht voor de selectieprocedure te beëindigen (zie paragraaf 3.8).

De CPO bouwgroep met de hoogste gewogen score (zie onderstaande tabel) voor de documenten uit fase 1 en het interview uit fase 2 gaat door naar de optieovereenkomstfase, de overige twee CPO bouwgroepen worden, bij een gemiddelde score van 6 of hoger, op de reservelijst geplaatst. Hierbij geldt de volgende weging:

Onderdeel	Weging
Schriftelijke fase documenten (fase 1)	40%
Interview (fase 2)	60%

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.

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. Een mogelijke loting om de rangorde te bepalen ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden in de periode tussen 11 april 2025 en 21 april 2025.

De uitnodiging voor de optieovereenkomstfase (fase 3) wordt na het voeren van de laatste interviews, uiterlijk 21 april 2025, gestuurd naar de CPO bouwgroep met de hoogste score of indien van toepassing, de CPO bouwgroep met het hoogste rangnummer na loting. Op dat moment krijgen ook CPO bouwgroepen die niet worden uitgenodigd voor de optieovereenkomstfase bericht. Deze CPO bouwgroepen krijgen tevens bericht of zij nummer één

of twee zijn op de reservelijst. Bij een gelijke score bepaalt de uitkomst van de loting de volgorde op de reservelijst. De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de winnende bouwgroep te vervallen. Nadien kunnen aan de reservelijst geen rechten ontleend worden.

3.3.4 Oprichten vereniging en sluiten optieovereenkomst (fase 3)

De CPO bouwgroep met de hoogste score of indien van toepassing, de CPO bouwgroep met het hoogste rangnummer na loting, gaat door naar de laatste (derde) fase van de selectieprocedure. In deze fase dient de CPO bouwgroep een vereniging zonder winstoogmerk op te richten.

Voor de vereniging geldt het volgende:

- De leden van de vereniging komen overeen met het inschrijfformulier.
- De (bestuurs)leden van deze vereniging dienen leden van de bouwgroep te zijn die ook op het inschrijfformulier staan vermeld.
- Het aantal leden van de vereniging komt overeen met het aantal te realiseren woningen.
- De statuten van de vereniging zijn in overeenstemming met de door de CPO bouwgroep ingediende inschrijvingsdocumenten als bedoeld in 3.3.1. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de doelomschrijving, de wijze waarop de leden zeggenschap krijgen, omgang met geschillen, bevoegdheden van de leden met betrekking tot verschillende besluiten etc.

In verband met het bovenstaande is de CPO Bouwgroep verplicht een concept van de statuten aan de gemeente toe te sturen ruim voordat de vereniging wordt opgericht zodat de gemeente de hiervoor genoemde voorwaarden kan controleren.

Indien de door de CPO bouwgroep opgerichte vereniging voldoet aan bovenstaande zal de gemeente met de opgerichte (en in de Kamer van Koophandel ingeschreven) Vereniging een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (Bijlage 2) sluiten.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 26 mei 2025.

3.4 Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit drie personen en een reservelid. Allen zijn beoordelaars met kennis van zelfbouw en/of bouwprocedures. De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de Schriftelijke motivering, de Risicoanalyse (beiden fase 1) en de interviews (fase 2).

3.5 Beoordelingswijze

Om te bepalen wie de beste CPO bouwgroep is om met de gemeente de optieovereenkomst te sluiten, worden de in te dienen documenten (Schriftelijke motivering en Risicoanalyse, fase 1) en de interviews (fase 2) in consensus beoordeeld door de selectiecommissie. Bij deze beoordeling wordt er gekeken in hoeverre de CPO bouwgroep de selectiecriteria van de gemeente, zoals beschreven in paragraaf 3.1, kan verwezenlijken binnen de geldende voorwaarden en deadlines van de selectieprocedure. De ingediende stukken scoren beter naarmate de ambities concreter

worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker door de CPO bouwgroep wordt gemaakt dat de genoemde ambities worden behaald.

De selectiecommissie geeft bij het beoordelen van de documenten en interviews een cijfer tussen de 1 en de 10, waarbij 1 staat voor de laagste waardering en 10 voor de hoogste waardering. De commissieleden beoordelen de documenten en interviews eerst individueel waarna er in consensus één cijfer wordt gegeven. Dit levert per CPO bouwgroep een eindcijfer op. Bij een gelijke score zal er worden geloot door een onafhankelijke notaris.

3.5.1 Beoordeling schriftelijke documenten: motivering en risicoanalyse (fase 1)

De in paragraaf 3.3.1 genoemde schriftelijke documenten worden voorgelegd aan de selectiecommissie.

De selectiecommissie beoordeelt de relevantie van de risico's op basis van de door de CPO bouwgroep gegeven motivering waarom een risico belangrijk is. De selectiecommissie beoordeelt de effectiviteit van de beheersmaatregelen op basis van de door de bouwgroep aangedragen concrete informatie.

3.5.2 Beoordeling interviews (fase 2)

De interviews zijn bedoeld als onderbouwing en toelichting van de schriftelijke documenten. De doorgronding van het project door de CPO bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met de bouwgroepleden. Er wordt geen verslag gemaakt van de interviews.

De interviews leiden tot een oordeel over de mate waarin de bouwgroepleden het project werkelijk doorgronden. De selectiecommissie beoordeelt alleen de inhoud van de gegeven antwoorden in het licht van de doelstellingen, zoals beschreven in paragraaf 3.1.

3.6 Informatie over de uitslag van de selectie

Als de interviews zijn beoordeeld en de best scorende CPO bouwgroep is uitgenodigd voor de optieovereenkomstfase krijgen de CPO bouwgroepen die hebben meegedaan aan de inschrijffase en 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 optieovereenkomstfase gemaakt. De uitslag wordt uiterlijk 21 april 2025 per mail bekend gemaakt.

3.7 Bezwaren en geschillen

Indien een CPO bouwgroep 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 de CPO bouwgroep binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per mail aan de CPO bouwgroep bekend wordt gemaakt, een

civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken door middel van een dagvaarding bij de daartoe bevoegde rechtbank van Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien de CPO bouwgroep niet binnen de genoemde termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, is de uitslag van de selectieprocedure definitief zodra de termijn van 20 dagen is verstreken.

Mocht de CPO bouwgroep 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 vonnis is gewezen. Als de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop de rechter uitspraak heeft gedaan in kort geding.

Mocht het bezwaar geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het vonnis van het kort geding. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en die ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene die op grond van de eerdere uitslag van selectie is geselecteerd, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd. De gemeente zal in dat geval de selectieprocedure beëindigen.

3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

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

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

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

Voordat de gemeente de bouwrijpe kavel aan de bouwgroepleden/toekomstige erfpachters levert (juridische levering) en de CPO bouwgroep kan starten met bouwen, sluit de door de CPO bouwgroep opgerichte vereniging achtereenvolgens de volgende overeenkomsten met de gemeente: 1) een optieovereenkomst en 2) een erfpachtovereenkomst.

4.1 Optieovereenkomst

De geselecteerde CPO bouwgroep krijgt de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van de kavel Simon Stevinstraat. De optieovereenkomst wordt door de gemeente gesloten met de door de CPO bouwgroep opgerichte vereniging.

Een optieovereenkomst geeft de Vereniging, als deze voldoet aan de optievoorwaarden, het exclusieve recht om voor de kavel binnen een jaar een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten. Zie hiervoor ook de model optieovereenkomst (bijlage 2).

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de optieovereenkomst dient de Vereniging een waarborgsom van 5.000 euro (hierna te noemen "Waarborgsom 1") te betalen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de Vereniging tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst een tweede waarborgsom ter hoogte van één jaar canon (hierna te noemen "Waarborgsom 2"). Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Het begrip Waarborgsom 2 wordt hieronder nader omschreven, en ook in bijlage 4; model erfpachtaanbieding.

Optievoorwaarden

Op het moment dat de optieovereenkomst tussen de gemeente en de Vereniging wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal een jaar. In de optieperiode werkt de Vereniging haar Schriftelijke motivering uit tot een voorlopig en definitief ontwerp. De gemeente toetst het ontwerp op twee toetsmomenten: Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). De gemeente kan de optie vóór het verlopen van de optietermijn intrekken als de ontwerpen niet binnen de gestelde termijn zijn geleverd en/of niet wordt voldaan aan de kavelregels en de door de CPO bouwgroep ingediende Schriftelijke motivering op basis waarvan de optie is gegund.

Als de optietermijn van 1 jaar – door omstandigheden die aan de gemeente en niet aan de Vereniging zijn te wijten – te kort blijkt te zijn, dan kan deze optieperiode met een redelijke termijn door de gemeente worden verlengd.

Het VO wordt uiterlijk 25 weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De Vereniging krijgt uiterlijk 21 weken voor het eind van de optieperiode reactie op dit voorlopig ontwerp. Gedurende deze 4 weken toetst het gemeentelijke projectteam of het ontwerp voldoet aan de kavelregels en overeenkomt met de Schriftelijke motivering.

Het DO wordt uiterlijk 14 weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De gemeente toetst binnen maximaal 4 weken of het DO voldoet aan de door de CPO bouwgroep ingediende Schriftelijke motivering en de overige geldende voorwaarden voor de kavel Simon Stevinstraat.

Als het DO niet voldoet krijgt de Vereniging hiervan uiterlijk 10 weken voor het eind van de optieperiode bericht om nog eventuele aanpassingen te treffen binnen de geldige optietermijn.

De Vereniging dient in dat geval het DO zodanig aan te passen en daarbij aanwijzingen van de gemeente binnen korte termijn op te volgen, waardoor er alsnog tijdig gemeentelijke goedkeuring kan worden verkregen.

Uiterlijk 8 weken voor het einde van de optieperiode dient de Vereniging 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 de door de CPO bouwgroep ingediende Schriftelijke motivering.
- De Vereniging dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Let op:

Als 8 weken voor het eind van de optietermijn de Vereniging niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet komt het verkregen recht van de Vereniging om 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 Vereniging 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

Als de Vereniging uiterlijk of eerder dan 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 goedgekeurde DO de erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Vereniging verstuurd. De model erfpachtaanbieding (bijlage 4 van de optieovereenkomst) zal hiervoor als basis dienen.

De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de Vereniging. De erfpachtaanbieding dient uiterlijk binnen 4 weken na verzending door de Vereniging te zijn geaccepteerd. De Vereniging doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de Vereniging retour heeft ontvangen, en Waarborgsom 2 is betaald, komt de erfpachtovereenkomst tot stand. Nadat is voldaan aan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen voorwaarden, zal het bestuur van de gemeente Amsterdam voorgesteld worden het perceel (de appartementsrechten) aan de 4 bouwgroepleden in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

Het proces en de planning zoals beschreven in de selectiebrochure zijn gebaseerd op reguliere doorlooptijden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De procedure onder de Omgevingswet kent geen grote wijzigingen ten opzichte van de procedure onder het vorige omgevingsrecht.

Het belangrijkste verschil is dat onder de Omgevingswet dat participatie verplicht is bij de aanvraag. Voor meer informatie over participatie onder de omgevingswet verwijs ik u naar de volgende pagina: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/omgevingsvergunning/participatie-omgevingswet/>.

Binnen uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding dient de Vereniging te beschikken over:

1. een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan die voldoet aan de kavelregels; en
2. een onvoorwaardelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan; en
3. verzekerde financiering voor de bouw voor het gehele bouwplan.

Als dit niet het geval is, dan zal het bestuur van de gemeente niet overgaan tot uitgifte van het erfpachtrecht en de erfpachtovereenkomst ontbinden. De Vereniging kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel/ appartementsrechten. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel Simon Stevinstraat uit te geven aan een derde.

Als de Vereniging **uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding** voldoet aan de in de erfpachtaanbieding opgenomen voorwaarden, dan wordt aan het bestuur zo spoedig mogelijk voorgesteld een besluit te nemen om tot uitgifte over te gaan.

De vestiging van het erfpachtrecht geschiedt daarna door het passeren en inschrijven in de openbare registers van de notariële akten, waarbij elk bouwgroepid zijn/haar erfpachtrecht voor de woning op naam krijgt. Pas vanaf het moment van vestiging van alle erfpachtrechten kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd. Bij de vestiging vindt ook de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel Simon Stevinstraat plaats.

De ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de datum van het bestuurlijk besluit tot uitgifte.

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

De kavel mag niet in gebruik genomen worden en dus niet worden bebouwd vóór de dag waarop de notariële vestiging van alle appartementsrechten plaatsvindt. Als de Vereniging eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere notariële vestiging. Als dat mogelijk is, dan kan 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 Vereniging schriftelijk overeenstemming bereikt heeft over de eerdere datum van notariële vestiging en de ingangsdatum van de erfpachtrechten (datum feitelijke levering).

4.3 Aanvullende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

Naast de in 4.2 opgenomen voorwaarden zijn in de erfpachtovereenkomst een aantal aanvullende voorwaarden voor de uitgifte van de zelfbouwkavels opgenomen.

4.3.1 Verplichting tot afbouw

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting het appartementencomplex tijdig te voltooien. Er geldt een bouwtijd van 2,5 jaar vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Wanneer de erfpachter niet tijdig aan deze verplichting voldoet, kan de gemeente een boete opleggen van 5.000 euro per kavel per maand, met een maximum van 60.000 euro.

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de bouw van de woningen op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor omwonenden tot een bepaalde periode beperkt blijft en de woningen daadwerkelijk bewoond kunnen worden door de CPO bouwgroepleden.

4.3.2 Zelfbewoningsplicht

Om speculatie met (zelfbouw)woningen te voorkomen, stelt de gemeente Amsterdam de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding wordt daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. Bouwgroepleden zijn daarmee verplicht om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor uitsluitend zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) ontwikkelen en bouwen. De zelfbewoningsplicht geldt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de duur van 5,5 jaar. In die periode mogen de woningen dus niet verkocht of geleverd worden.

De bouwgroepleden dienen bij inschrijving te verklaren dat de te ontwikkelen woningen door hen zelf in gebruik zullen worden genomen. Hiervoor ondertekenen de bouwgroepleden een verklaring, die onderdeel uitmaakt van het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep kavel Simon Stevinstraat (Bijlage 1a).

Als het erfpachtrecht tot stand is gekomen kan ontheffing van de zelfbewoningsplicht alleen worden verleend bij aantoonbare gewijzigde persoonlijke omstandigheden die het onmogelijk maken om binnen de periode van de zelfbewoningsplicht te gaan wonen of te blijven wonen in de zelfbouwwoning. De gemeente kan ontheffing verlenen bij het overlijden van de erfpachter of diens partner, bij echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of bij een verandering van de werkkring van de erfpachter of diens partner waardoor de reisafstand voor het woon-werkverkeer meer dan 50 km wordt of meer dan 1 uur met het OV. Een verzoek om ontheffing moet onderbouwd met bewijsmateriaal worden ingediend bij de gemeente.

4.3.3 Verhuurverbod

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt daarnaast een verhuurverbod. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwwoning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk

indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden van toepassing is. De gemeente kan toestemming geven bij verhuur aan eerstegraads familieleden, bij verblijf van de erfpachter in het buitenland voor minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar of bij verhuur voor een totale huurprijs die niet boven de middeldure huur uitkomt (€ 1.240,14,- in 2024, wordt jaarlijks aangepast), waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting om een parkeerplaats af te nemen.

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

5 Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavel op de Simon Stevinstraat wordt in erfpacht uitgegeven.

5.1 Erfpacht en de vergoeding voor het erfpachtrecht (canon)

De erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de grond, maar heeft daarover na uitgifte in erfpacht 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 1) de erfpachtgrondwaarde en 2) het canonpercentage.

1. Erfpachtgrondwaarde

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

De erfpachtgrondwaarde die de gemeente ten behoeve van inschrijving voor een kavel publiceert is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht. De gemeente zal de erfpachtgrondwaarde in deze periode niet aanpassen aan marktontwikkelingen.

2. 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.

Bepalend voor het bij uitgifte van zelfbouwkavels te hanteren canonpercentage, is het moment van inschrijving van de gegadigde(n) aan wie een kavel na loting wordt toegewezen. Dit canonpercentage is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht. De gemeente zal de canon in deze periode niet aanpassen aan eventuele wijzigingen van het canonpercentage. Voor 2024 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,49%.

5.1.1 Betalingsmogelijkheden en karakteristieken

De gemeente biedt twee manieren voor de betaling van de jaarlijkse canonverplichting aan: canon en afkoop.

1. Canon

Voor de bepaling van de canon geldt in 2024 een canonpercentage van 2,49%. 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 de inkomstenbelasting in aftrek brengen op uw inkomsten uit eigen woning.

- Voordelen van canonbetaling kunnen zijn:
 - Als financiers u wél hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken als u canon betaalt voor het erfpachtrecht, maar niet als u kiest voor afkoop van de canonverplichting, dan kan canonbetaling de haalbaarheid van de bouw bevorderen;
 - Een netto woonlast bij canonbetaling, die in aanvang lager is dan bij afkoop. Dit is uiteraard afhankelijk van het bedrag aan rente en aflossing waartegen u financiering van de afkoopsom aan kunt trekken en de fiscale behandeling van de inkomsten uit eigen woning in de inkomstenbelasting.
- Nadelen van canonbetaling kunnen zijn:
 - De verplichting tot canonbetaling geldt voor de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht of tot 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 jaarlijkse 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 in de inkomstenbelasting aftrekbaar van uw inkomsten uit eigen woning. Sinds 1 januari 2014 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 hypotheekverstrekker om te beoordelen.

- Voordelen van afkoop kunnen zijn:
 - Het wegvallen van de jaarlijkse 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 goeddeels wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar). De regeling met betrekking tot het Eigenwoningforfait (Wet Hillen) wordt in twintig jaar gelijkmatig afgebouwd. U hebt daardoor belastbare inkomsten uit eigen woning, ook als u geen hypotheekrente in aftrek kunt nemen.
- Nadelen van afkoop kunnen zijn:
 - De als regel hogere netto woonlasten in verband met onder meer 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 rentevaste-periode.

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.

5.1.2 Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van de erfpachtgrondwaarde, het canonpercentage en de door u te kiezen betalingsvorm (canon of afkoop). Op bijlage 5 bij deze brochure, genaamd "Afmetingen en prijzen Simon Stevinstraat" vindt u informatie over de erfpachtcanon of afkoopsom die voor de kavel verschuldigd is.

Voor de ontwikkeling en financiering van uw kavel is het van belang dat u vooraf voldoende zekerheid heeft over uw erfpachtlasten die bij vestiging van het recht van erfpacht ingaan. De gemeente biedt u die zekerheid door de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht vast te stellen. Met uw keuze voor canon of voor afkoop hebt u de mogelijkheid uw erfpacht- en woonlasten optimaal op uw omstandigheden, mogelijkheden en wensen af te stemmen.

Meer informatie over dit project, zoals de model-erfpachtaanbieding, de kavelregels en alle overige bijlagen, kunt u vinden op de website <http://www.amsterdam.nl/zelfbouw>. Meer informatie over het systeem van erfpacht in Amsterdam kunt u vinden op de website <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht>.

5.2 Erfpachtgrondwaarde

Voor de erfpachtgrondwaarde, jaarlijkse canon en BTW wordt verwezen naar Bijlage 5 Afmetingen en prijzen zelfbouwkavel Simon Stevinstraat.

5.3 BTW

Bij de vestiging van het erfpachtrecht (tevens bouwrijpe levering kavel) dient u aan de gemeente BTW over de erfpachtgrondwaarde te voldoen naar het dan geldende tarief. In de projectinformatie is uitgegaan van het huidige BTW-tarief van 21%. De verplichting tot het betalen van BTW geldt ongeacht of u kiest voor canonbetaling of afkoop. U kunt de BTW eventueel meefinancieren in een hypotheek.

5.4 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 de kosten van een aannemer, adviseurs, bouwmaterialen, maar ook kosten voor een architect en de bouwleges, die moeten worden voorgefinancierd. Denk daarnaast ook aan de kosten voor aanleg van de nutsvoorzieningen, inrichtingskosten, financieringskosten, dubbele woonlasten, etc.

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

6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces

6.1 Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Inschrijving in kaartenbak	2 december 2024
Intakegesprek Team Zelfbouw	13 december 2024
Start inschrijving	16 december 2024
Uiterlijk moment indienen vragen schriftelijke Vraag en Antwoordronde	20 januari 2025, 23:59 uur 's avonds
Verzenden vraag en antwoord document	31 januari 2025
Sluiting inschrijving (fase 1)	3 maart 2025, 23:59 's avonds
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	10 maart 2025
Bericht deelname interviewfase	31 maart 2025
Interviews (fase 2)	7 t/m 11 april 2025
Bericht deelname/ afwijzing optieovereenkomstfase (fase 3)	21 april 2025
Bezwarentermijn 20 kalenderdagen	t/m 11 mei 2025
Oprichten vereniging	19 mei 2025
Sluiten optieovereenkomst	26 mei 2025
Voldoen waarborgsom 1	26 mei 2025

6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optieperiode	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 25 weken voor aflopen optieperiode
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	PM
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Bestek/aanbesteding/gunning	Periode van max. 18 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Aanleveren gegevens tbv uitgiftebesluit: <ul style="list-style-type: none"> - Concept splitsingsakte - Informatie t.b.v. toedelen grondwaarde erfpachtrechten 	uiterlijk 16 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	uiterlijk 18 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst–
Levering kavel	Datum na aktepassering van alle appartementsrechten en verstrijken van de ingangsdatum
Betalen canon/afkoopsom en BTW	Uiterlijk bij aktepassering
Start bouw	Na levering van de bouwrijpe kavel.
uiterste datum oplevering	2,5 jaar na ingangsdatum erfpachtrechten dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

Colofon

Selectiebrochure

CPO bouwgroep Simon Stevinstraat, Don Boscobuurt, kavelnummer 01

Tekst

Gemeente Amsterdam,
Grond en Ontwikkeling