

Selectiebrochure CPO Bouwgroep E-buurt Oost, Amsterdam Zuidoost

Uitgifte zelfbouwkavel kavel 4 voor een CPO Bouwgroep

Versie: 22 februari 2023



Voorwoord

Dit is de selectiebrochure voor de zelfbouwkavel E-buurt Oost kavel 4 voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bouwgroep in de nieuwbouwwijk E-buurt Oost in Amsterdam Zuidoost. Met de realisatie van circa 550 woningen en ruimte voor voorzieningen is E-buurt Oost het laatste deelgebied in de ontwikkeling van de E-buurt. De gemeente streeft naar de realisatie van een duurzame, groene en levensloopbestendige woonwijk, waarbij met benutting van de potenties die het gebied heeft een bijdrage wordt geleverd aan de stedelijke opgave en ambities. Het gebied omvat 5 bouwkavels die op verschillende wijzen door de gemeente op de markt worden gebracht. In deze selectiebrochure wordt kavel 4 aangeboden om als zelfbouwlocatie door een CPO bouwgroep te worden ontwikkeld.

De gemeente nodigt CPO bouwgroepen uit zich in te schrijven in de kaartenbak om deel te kunnen nemen aan de selectie van kavel 4 in E-buurt Oost. In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de kavel wordt gegund aan een CPO bouwgroep.

We raden u aan om ook de projectwebsite te bezoeken voor het laatste nieuws over E-buurt Oost, <https://www.amsterdam.nl/projecten/e-buurt/deelproject/e-buurt-oost/>

Algemene informatie over zelfbouw en meer informatie over de selectieprocedure ten aanzien van kavel 4 in de E-buurt Oost vindt u op:
www.amsterdam.nl/zelfbouw

Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap (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 of meer huishoudens, bestaande uit 1 of 2 natuurlijke personen, met of zonder kinderen, die met elkaar geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen tenminste vier zelfstandige woningen willen ontwikkelen.
Bouwgroeplid	Een huishouden, bestaande uit 1 of 2 natuurlijke personen, met of zonder kinderen, die samen met minimaal drie andere bouwgroepleden de kavel wil afnemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) bouwen.
Inschrijver	Vertegenwoordiger van een CPO bouwgroep die namens een CPO bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier, danwel het toetredingsformulier. Een inschrijver is bouwgroeplid.
Kaartenbak	Bestand met CPO bouwgroepen, die zich bij het Team Zelfbouw (Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam) hebben laten registreren als geïnteresseerden voor een zelfbouwkavel.
Kavel 4	Het perceel, gelegen aan Egoli, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 12309, gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening T2100514 is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelregels Bijlmer Oost, E-buurt Oost (Bijlage 5).
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure CPO bouwgroep E-buurt Oost kavel 4. Uitgifte Zelfbouwkavel E-buurt Oost kavel 4 voor een CPO bouwgroep, inclusief bijlagen."
Zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen bewoning en gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners/ bouwgroepleden maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Begripsbepaling	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	6
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)	7
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak	8
1.4 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden	8
1.5 Integriteit	9
2 Kavelinformatie	11
3 Selectieprocedure	14
3.1 Doelstellingen	14
3.2 Minimumeisen voor deelname	14
3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase	15
3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)	15
3.3.2 Interviewfase (fase 2)	19
3.3.3 Van maximaal drie CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep in fase 3	19
3.3.4 Plan van aanpakfase (fase 3)	20
3.3.5 Oprichten rechtspersoon en sluiten optieovereenkomst (fase 4)	22
3.4 Projectteam	23
3.5 Beoordelingswijze	23
3.6 Informatie over de uitslag van de selectie	26
3.7 Bezwaren en geschillen	26
3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet	27
4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst	28
4.1 Optieovereenkomst	28
4.2 Erfpachtovereenkomst	29
5 Erfpacht en financiering	32
5.1 Erfpacht	32
5.2 De erfpachtgrondwaarde	32
5.3 Canon	33
5.4 Zekerheid op maat	34
5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	35
5.6 BTW	35
5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel	35
5.8 Kosten	36
5.9 Financiering	36

6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces	37
6.1 Stappen en planning selectieprocedure	37
6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst	38
Colofon	39

BIJLAGEN, zie website: www.amsterdam.nl/zelfbouw

1. Documenten voor inschrijving selectieprocedure:
 - a. Inschrijfformulier CPO Bouwgroep kavel 4 E-buurt Oost
 - b. Format schriftelijke motivering (document inschrijffase)
 - c. Format risicoanalyse (document inschrijffase)
 - d. Verklaring toetredende bouwgroepleden (document plan van aanpakfase)
 - e. Verklaring uittredend bouwgroeplid (document plan van aanpakfase)
2. Interviewplanningformulier (wordt na inschrijving toegezonden aan de drie voor de interviewfase geselecteerde CPO bouwgroepen)
3. Model optieovereenkomst kavel 4 E-buurt Oost
4. Documenten met betrekking tot erfpachttuitgifte:
 - a. Model erfpachtaanbieding kavel 4 E-buurt Oost
 - b. Uitgiftetekening Kavel 4 E-buurt Oost
 - c. Terreinspecificatie Kavel 4 E-buurt Oost
 - d. Uitvoeringskader E-buurt Oost
 - e. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - f. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
5. Kavelregels kavel 4 E-buurt Oost, inclusief bijlagen
6. Supervisieprotocol Bijlmer
7. Broedplaats; voorwaarden, programma van eisen en bepalingen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente Amsterdam nodigt CPO bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van Kavel 4 in de E-buurt Oost.

Voor het nieuwbouwproject E-buurt Oost zoekt de gemeente een groep die samen een gebouw willen ontwikkelen aan het toekomstige buurtplein.

Aan dit plein komt een kavel met 15 tot 20 koopwoningen voor een groep die samen een eigen huis laten ontwerpen, bouwen en beheren (= Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het gebouw moet niet alleen een fijne woonplek worden voor de bouwgroep, maar ook bijdragen aan de levendigheid van het plein en de buurt.

Op de begane grond van de collectieve zelfbouw is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, broedplaatsen, ondersteunende horeca. Bewoners hebben behoefte aan levendigheid met plekken om burens te ontmoeten, waar iets te doen, te zien of beleven is. Daarom krijgt de bouwgroep de opdracht om woningen te bouwen én om op de begane grond (plint) een functie te creëren die waarde toevoegt aan de buurt en het plein.

De gemeente hanteert een onderhandse selectie (selectie op basis van registratie in de kaartenbak) om een partij te kiezen. Alleen partijen die zich tijdig hebben geregistreerd voor de gemeentelijke kaartenbak en een intakegesprek hebben gehad met het team Zelfbouw (zie paragraaf 1.3) kunnen worden uitgenodigd om aan deze selectie deel te nemen.

De CPO bouwgroep die de gemeentelijke doelstellingen voor Kavel 4 in de E-buurt Oost het beste kan realiseren wordt geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan. De geselecteerde CPO bouwgroep richt een Vereniging (zie paragraaf 3.3.5) op waarmee de optieovereenkomst wordt gesloten. De optieovereenkomst geeft het recht om binnen een jaar (de optieperiode), waarbinnen Kavel 4 exclusief voor de geselecteerde CPO bouwgroep is gereserveerd, het plan van aanpak uit te werken tot een definitief ontwerp dat kan leiden tot een erfpachtovereenkomst en grondafname.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan de inschrijvende CPO bouwgroep en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. In het onderstaande schema staan de benodigde stappen en de bijbehorende planning voor de selectieprocedure genoemd. Zie ook hoofdstuk 6.

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Inschrijving in kaartenbak	1 februari 2023
Intakegesprek Team Zelfbouw	22 februari 2023
Start inschrijving	28 februari 2023
Uiterlijk moment indienen vragen schriftelijke Vraag en Antwoordronde	3 april 2023, 17:00 uur 's middags
Verzenden vraag en antwoord document	12 april 2023
Sluiting inschrijving (fase 1)	25 april 2023, 12:00 uur 's middags
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	9 mei 2023
Bericht deelname interviewfase	31 mei 2023
Interviews (fase 2)	13 juni t/m 20 juni 2023
Loting (indien van toepassing)	4 juli 2023
Bericht deelname/ afwijzing plan van aanpakfase (fase 3)	4 juli 2023
Bezwarentermijn 20 kalenderdagen	t/m 24 juli 2023
Plan van aanpakfase	4 juli t/m 13 oktober 2023
Concept plan van aanpak en actuele ledenlijst	1 oktober 2023
Definitief plan van aanpak	13 oktober 2023
Plan van aanpak uiterlijk goedgekeurd	17 november 2023
Oprichten vereniging	30 november 2023
Sluiten optieovereenkomst	11 december 2023
Voldoen waarborgsom 1	11 januari 2024

1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Waarom Zelfbouw?

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

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

Wat is Zelfbouw?

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

Wat is een CPO bouwgroep?

In een CPO bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van een woonblok met appartementen, waar de

bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Een CPO bouwgroep bestaat vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit minimaal vier bouwgroepleden. Deze CPO bouw ontwikkelt samen woningen voor eigen bewoning. Voor en tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereert u als CPO bouwgroep. De woningen (appartementenrechten) zullen in erfpacht worden uitgegeven en op naam gesteld worden van de individuele leden van de CPO bouwgroep.

Als opdrachtgever kunt u uiteraard professionals inschakelen om het proces voor u te organiseren of het ontwerp te maken. Bij de inschrijving geven de leden van de CPO bouwgroep 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 - hiervoor genoemde - 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 eisen aan de in te dienen documenten en de beoordelingsprocedure beschreven. Door zich in te schrijven voor deze selectieprocedure verklaart een 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 aan een selectieprocedure voor zelfbouw deel kan nemen moet deze tijdig zijn geregistreerd in de gemeentelijke kaartenbak. Registreren kan door middel van het invullen van een online registratieformulier en het houden van een intakegesprek met Team Zelfbouw. Het online registratieformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw. Nadat de gemeente het registratieformulier heeft ontvangen, zal zij de betreffende CPO bouwgroep benaderen voor het voeren van een intakegesprek.

Deelname aan de selectieprocedure voor kavel 4 in E-buurt Oost, kan uitsluitend door CPO bouwgroepen die:

- zich uiterlijk op 1 februari 2023 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-registratieformulier; en
- uiterlijk op 22 februari 2023 een intakegesprek hebben gevoerd met het Team Zelfbouw.

1.4 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden

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

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is Edward van den Bogaart en hij is te bereiken op het volgende e-mailadres: e-buurtzuidoost@amsterdam.nl

In de planning van deze selectieprocedure wordt CPO bouwgroepen de mogelijkheid geboden gedurende een bepaalde periode vragen te stellen naar aanleiding van de informatie in deze

selectiebrochure. De CPO bouwgroepen kunnen uitsluitend per email en tot **uiterlijk 3 april 2023 17:00 uur** vragen sturen naar: e-buurtzuidoost@amsterdam.nl. Een Vraag & Antwoord-document wordt uiterlijk 12 april 2023 geplaatst op www.amsterdam.nl/zelfbouw onder vermelding van kavel 4 E-buurt Oost.

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, sinds 1 juli 2013). 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 indien van toepassing het toetredingsformulier) en de verder te sluiten overeenkomsten. De CPO bouwgroep en de (later toetredende) bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten rechtspersoon, zijnde een Vereniging) verklaren dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep, Kavel 4 E-buurt Oost of Toetredingsformulier CPO bouwgroepleden, Kavel 4 E-buurt Oost. Hiervoor dient de "Verklaring Bouwgroepleden". Deze verklaring is onderdeel van het inschrijfformulier.

1.6 Verkoopregulerend beding

Teneinde speculatie met zelfbouwwoningen te voorkomen, stelt de gemeente Amsterdam de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding zal een verkoopregulerend beding worden opgenomen. Het verbod op verkoop geldt vanaf moment ingangsdatum erfpachtrecht voor de duur van 5 1/2 jaar, hetgeen een zelfbewoningsplicht van circa 3 jaar betekent, uitgaande van een bouwtijd van 2 1/2 jaar.

De bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten Vereniging) dienen bij inschrijving/toetreding te verklaren dat de te ontwikkelen woningen zelf in gebruik zullen worden genomen. Hiervoor ondertekenen de (later toetredende) bouwgroepleden een verklaring. Deze verklaring maakt deel uit van het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavel 4 E-buurt Oost (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 4 E-buurt Oost (Bijlage 1d).

1.7 Overige voorwaarden

Een CPO bouwgroep kan slechts inschrijven indien haar bouwgroepleden of één van de leden van hun huishouden ① met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 4 oktober 2014 openstelde dan wel ② niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in die periode op hun naam of op naam van één van de leden van hun huishouden is gevestigd.

Een bouwgroeplid en de leden van zijn/haar huishouden of toekomstige huishouden kan maximaal van één CPO bouwgroep lid zijn dan wel 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 sluiting van de inschrijving op 25 april 2023, zie de planning in paragraaf 1.1 en 6.1.

Hiervoor dient een ondertekende Verklaring bouwgroepleden, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier (bijlage 1), aangeleverd te worden. Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de CPO bouwgroep uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure.

Vornoemde voorwaarden zijn opgenomen in het Inschrijfformulier CPO bouwgroep Kavel 4 E-buurt Oost (Bijlage 1a) of het Toetredingsformulier CPO bouwgroepleden, Kavel 4 E-buurt Oost (Bijlage 1 d).

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

2 Kavelinformatie

2.1 Locatie

Het projectgebied E-buurt Oost ligt aan de rand van de Bijlmer, Amsterdam Zuidoost, in de oksel van de Daalwijkdreef en Elswijkdreef, ten zuiden van Diemen. Het gebied beslaat circa 5,5 ha en is het laatste projectgebied binnen de E-buurt dat tot ontwikkeling wordt gebracht. Ten westen van het projectgebied zijn recent de wijken Evergreen en Emerald gebouwd. Aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied liggen de flats Geldershoofd en Gravenstein. Winkelcentrum Ganzenpoort ligt op loopafstand, metrostation Verrijn Stuartweg ligt eveneens in de directe nabijheid. De E-buurt Oost leent zich, door de nabijheid van metro, bus, een winkelcentrum en voet- en fietspaden, goed voor de inrichting als autoluwe wijk.

De E-buurt is een kinderrijke buurt waar bewoners over het algemeen zeer tevreden zijn over de leefomgeving en woonkwaliteit. Ongeveer de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (aangekocht als middensegment) en een derde uit sociale huur.



In de E-buurt Oost worden 5 kavels op verschillende wijze tot ontwikkeling gebracht. De gemeente heeft voor kavels 1A, 3 en 5 een tenderprocedure doorlopen om een partij te vinden die op deze kavels het gewenste programma, bestaande uit woningen en voorzieningen, gaat ontwikkelen en realiseren. Wonam heeft deze tender gewonnen, en is nu bezig met de verdere uitwerking van het ontwerp. Kavels 1B en 2 worden door woningcorporatie Rochdale tot ontwikkeling gebracht. Kavel 4 is bestemd om door een CPO bouwgroep te worden gerealiseerd.



2.2 Ambitie en opgave E-buurt Oost

De ambitie voor E-buurt Oost is het ontwikkelen van een duurzame, levendige en groene stadswijk. Een gevarieerd aanbod aan woningen moet de buurt aantrekkelijk maken voor starters, middeninkomens en doorstromers op de woningmarkt en biedt kansen aan bewoners van Zuidoost om door te stromen naar een betere woning. Het programma in de plinten (= begane grond) van de woongebouwen dient bij te dragen aan een levendige en sociaal veilige omgeving, met name aan het plein en langs de belangrijke fiets- en voetgangersverbindingen.

Belangrijk is de relatie van de bebouwing met het openbaar gebied. De hoogwaardige kwaliteit van het openbaar groen is een belangrijke drager van de nieuwe wijk en een inspiratiebron voor het plan van de CPO bouwgroep. In het gebied worden verschillende bebouwingstypologieën toegepast, en het is van belang dat er architectonische samenhang ontstaat. Plinten kenmerken zich door transparante, open ruimtes die flexibiliteit in het gebruik mogelijk maken. De ambitie is om zeer duurzame woningen te realiseren, waarbij woningen energieneutraal of energieleverend zijn. Ook natuurinclusiviteit en groen zijn belangrijke thema's. Slimme groenvoorzieningen in de stad kunnen de gevolgen van extreem weer (droogte/ hitte en hevige regenval) dempen en zijn bovendien goed voor flora en fauna. Gebouwen zijn rainproof en vormen een meerwaarde voor flora en fauna door toepassen van natuurinclusieve maatregelen in het ontwerp.

De ontwikkeling van kavel 4 door een CPO bouwgroep dient bij te dragen aan de realisatie van de geformuleerde ambities voor E-buurt Oost.

2.3 Burgerjury

Tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente veelvuldig met omwonenden gesproken (participatietraject). In dit participatietraject is toegezegd dat buurtbewoners worden betrokken bij de selectie van de CPO

bouwgroep voor kavel 4. Het gebouw moet namelijk niet alleen een fijne woonplek worden voor de bouwgroep, maar ook bijdragen aan de levendigheid van het plein en de buurt. Om deze reden wordt in deze selectieprocedure een burgerjury toegevoegd aan de selectiecommissie. De burgerjury beoordeelt samen met de gemeente of het programma voor de begane grond (plint) waarde toevoegt aan de buurt en het plein. De burgerjury bestaat uit twee bewoners uit de E-buurt en twee bewoners uit de G-buurt Noord. Juryleden kennen de buurt goed, weten wat leeft bij bewoners en mogen niet lid zijn van een CPO bouwgroep die mee doet aan de selectieprocedure.

De wijze waarop de burgerjury inspraak heeft in deze selectieprocedure en in welke fase van de procedure, wordt omschreven in paragraaf 3.5 en 3.6.

2.4 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is evenals de procedure ten aanzien van de omgevingsvergunning een publiekrechtelijk traject. Dit is gescheiden van het privaatrechtelijk traject, waartoe de selectieprocedure behoort. In het publiekrechtelijke traject maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afwegingen. Het vigerende bestemmingsplan E-buurt Oost is onherroepelijk en in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 3 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan Grondwater neutrale kelders ter inzage gelegd. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel om kelders grondwaterneutraal te bouwen. Daarom is er een principe verbod opgenomen om kelders te bouwen. Alleen met een afwijking van het paraplubestemmingsplan kunnen kelders gebouwd worden. Voor de E-buurt Oost, die in zone 1 van het paraplubestemmingsplan valt, geldt dat er met een buitenplanse afwijking kelders gebouwd kunnen worden als een geohydrologisch rapport wordt overlegd waarin de maatregelen staan die genomen zullen worden om te garanderen dat de grondwaterstromen niet belemmerd worden door de bouw van de kelder. Het paraplubestemmingsplan Grondwater neutrale kelder is in juridisch planologische zin een aanvulling c.q. wijziging van de regels van het bestemmingsplan E-buurt Oost voor wat betreft het bouwen van kelders.

2.5 Programma

Het programma op kavel 4 bestaat uit wonen, een niet-woonprogramma en parkeren. In totaal kan maximaal 2.600 m² BVO worden bebouwd (inclusief fietsparkeren en exclusief (half)verdiept autoparkeren). Het woonprogramma omvat minimaal 15 en maximaal 20 woningen. Op de begane grond (de plint) is ruimte voor minimaal 150 en maximaal 300 m² BVO aan niet-woonfuncties, bestemd voor kleinschalige bedrijven categorie A en B, ateliers en ondersteunende horeca. Zie ook het bestemmingsplan en de kavelregels (bijlage 5) voor meer informatie en over de mogelijkheden van niet-woonfuncties op de begane grond, het parkeren, duurzaamheid, energie en natuurinclusief bouwen. Voor ateliers (en broedplaatsen) zijn de voorwaarden, het programma van eisen en bepalingen opgenomen in bijlage 7.

3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon voor kavel 4 in E-buurt Oost.

3.1 Doelstellingen

De doelstelling van deze selectieprocedure is het selecteren van een CPO bouwgroep. De geselecteerde CPO bouwgroep is naar het oordeel van de gemeente de best beschikbare groep om de betreffende kavel te ontwikkelen. De best beschikbare CPO bouwgroep is de groep die voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in deze selectiebrochure en de kavelregels (Bijlage 5) en zo hoog mogelijk scoort op de volgende subdoelstellingen (in volgorde van prioriteit) door deze zo concreet mogelijk te beschrijven:

1. Zeggenschap. De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor de bouwgroepleden gedurende het ontwikkel- en bouwproces. Hoe geeft de groep vorm aan zeggenschap en opdrachtgeverschap?
2. Haalbaarheid. De mate van zekerheid dat de kavel daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning. 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?);
 - c. realistische planning.
3. Duurzaamheid. De mate waarin de betreffende kavel duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt. Welke ambities heeft de CPO bouwgroep ten aanzien van de realisatie van energie neutrale woningen in combinatie met natuurinclusief bouwen en hoe worden deze gewaarborgd?
4. Toegevoegde waarde plint voor E-buurt. De mate waarin een programma wordt gecreëerd dat waarde en levendigheid toevoegt aan de buurt en het plein. Zie de kavelregels (bijlage 5) en eisen ateliers/broedplaats (bijlage 7)

3.2 Minimumeisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen dient de inschrijver te voldoen aan de volgende minimumeisen:

1. De CPO bouwgroep moet
 - a. uiterlijk op 1 februari 2023 zich hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier; en
 - b. uiterlijk op 22 februari 2023 een intakegesprek hebben gehad met het team Zelfbouw,
2. De inschrijver dient een CPO bouwgroep te vertegenwoordigen waarvan voor tenminste een kwart (25%) van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend zijn. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier (of in een later stadium het toetredingsformulier) persoonlijk en in eigen naam hebben ondertekend.

3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase

De procedure is opgedeeld in vier fasen. De inschrijffase (fase 1), de interviewfase (fase 2), de plan van aanpakfase (fase 3) en de optieovereenkomst fase (fase 4) waarin door de CPO bouwgroep een rechtspersoon moet worden opgericht (fase 4).

In fase 1 (inschrijffase incl. schriftelijke documenten) kunnen CPO bouwgroepen inschrijven die zijn geregistreerd in de centrale kaartenbak op uiterlijk 1 februari 2023 en uiterlijk op 22 februari 2023 een intakegesprek hebben gehad met het Team Zelfbouw. Voor verdere informatie over voorgaande wordt verwezen naar paragraaf 1.3 en 3.3.1.

De gemeente legt alle inzendingen die een voldoende scoren voor aan de burgerjury. De burgerjury beoordeelt deze inzendingen alleen op de toegevoegde waarde van de plint voor de buurt. De burgerjury en de gemeente selecteren de drie hoogst scorende inzendingen voor het interview.

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 (plan van aanpak). Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Indien er gelijke scores zijn behaald, zal er door een notaris een rangvolgorde worden geloot. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Vervolgens stelt in fase 3 (plan van aanpak-fase) één CPO bouwgroep een plan van aanpak op. Als het plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen krijgt (de door) deze CPO bouwgroep opgerichte vereniging, zie fase 4, de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5.

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 van deze selectiebrochure, kunnen zich inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure. Het inschrijfformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw. Het inschrijfformulier is als bijlage 1a opgenomen bij deze selectiebrochure.

Geïnteresseerde CPO bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het inschrijfformulier (bijlage 1a) aan dat ze willen meedingen naar de optieovereenkomst voor Kavel 4 in E-buurt Oost. Naast het inschrijfformulier dienen de CPO bouwgroepen een schriftelijke motivering en risicoanalyse in te leveren (Bijlage 1b en 1c) die door de selectiecommissie worden beoordeeld. Het doel is inzicht te verkrijgen in de motivatie van de CPO bouwgroep en of de belangrijkste risico's van het project geïdentificeerd zijn en gemanaged worden. De burgerjury beoordeelt alleen de motivering ten aanzien van selectiedoelstelling 4 (toegevoegde waarde plint voor de buurt). De andere selectiedoelstellingen worden dus door de (gemeentelijke) selectiecommissie beoordeeld.

In paragraaf 3.4 wordt de samenstelling van de selectiecommissie verder toegelicht en in paragraaf 3.6 staat beschreven hoe de selectiecommissie en de burgerjury (uitsluitend voor

selectiedoelstelling 4) aan de hand van de in hoofdstuk 3.1 geformuleerde doelstellingen de documenten beoordeelt.

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

- Inschrijfformulier CPO bouwgroep Kavel 4 E-buurt Oost;
- Schriftelijke motivering (maximaal drie A₄, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1b;
- Risicoanalyse (maximaal twee A₄, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1c.

De selectiedocumenten kunnen worden gedownload van de website van de projectorganisatie: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Inschrijfformulier

Door middel van het inschrijfformulier schrijft de CPO bouwgroep zich in om deel te nemen aan de betreffende selectieprocedure. Door ondertekening van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver namens de CPO bouwgroep, en de op dat moment bekende bouwgroepleden, dat er wordt voldaan aan de op het formulier gestelde voorwaarden. Ook verklaren de dan bekende bouwgroepleden dat zij de inschrijver als vertegenwoordiger van de CPO bouwgroep aanwijzen en dat deze zal 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. De inschrijving dient uiterlijk 1 februari 2023 te hebben plaatsgevonden. Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door het Team Zelfbouw én een scan van het registratieformulier dienen te worden bijgevoegd. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is de inschrijving ongeldig. 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) argumenten/stellingen op basis waarvan de CPO bouwgroep meent dat deze de selectiedoelstellingen zoals benoemd onder paragraaf 3.1 gaat realiseren. Met andere woorden: wat zijn de sterke punten van de CPO bouwgroep en de mogelijkheden die de CPO bouwgroep ziet voor de kavel, dit gerelateerd aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1 en de kavelinformatie zoals opgenomen in de Kavelregels (Bijlage 5) en de voorwaarde voor een atelier/broedplaats (bijlage 7).

Risicoanalyse

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat het eindresultaat in gevaar komt. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan succesvolle ontwikkeling dient de CPO bouwgroep een risicoanalyse uit te voeren voor het ontwikkelingstraject. In het Format risicoanalyse (Bijlage 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 die in deze selectieprocedure worden aangeboden. 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 kunnen worden gedownload van de website (www.amsterdam.nl/zelfbouw). Het is niet toegestaan om de opmaak, grootte of tekst van de formats aan te passen of andere documenten in plaats van of ter aanvulling op de formats te gebruiken. Alleen tijdig ingediende, correct ingevulde en complete documenten worden beoordeeld. Onder het kopje '*Toetsen gegevens*', iets verderop, vindt u meer informatie hierover.

Indienen documenten

De inschrijfperiode voor deze selectieprocedure start op 28 februari 2023 en eindigt op 25 april 2023. Het inschrijfformulier (inclusief scan bevestigingsmail en registratieformulier en verdere bijlagen) dient, uiterlijk 25 april 2023, **12:00 uur 's middags** per e-mail te zijn ingediend op het e-mailadres: e-buurtzuidoost@amsterdam.nl. U ontvangt een bevestiging na ontvangst.

Een CPO bouwgroep mag slechts aan één selectieprocedure tegelijkertijd deelnemen.

Voorwaarden inschrijving CPO bouwgroep (in aanvulling op hetgeen is vermeld in paragraaf 1.7)

Als CPO bouwgroep kunt u niet gelijktijdig deelnemen aan meerdere selectieprocedures ten aanzien van zelfbouw kavels die door de gemeente Amsterdam worden aangeboden. Zolang uw CPO bouwgroep nog deelneemt aan een selectieprocedure voor een andere kavel kunt u niet aan deze selectieprocedure deelnemen. Mocht uw CPO bouwgroep aan een selectieprocedure voor een andere kavel deelnemen, dan wordt uw inschrijving ongeldig verklaard. Een CPO bouwgroep kan zich slechts één keer inschrijven voor deze selectieprocedure.

Ook wordt de inschrijving van een CPO bouwgroep ongeldig verklaard als de CPO bouwgroep en/of een bouwgroep lid al eerder een optieovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam met betrekking tot het gemeentelijke zelfbouwaanbod voor bouwgroepen waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 4 oktober 2014 openstelde.

Voorwaarden m.b.t. natuurlijke personen die deel uitmaken van CPO bouwgroep (aanvullend op paragraaf 1.7)

Natuurlijke personen/bouwgroepleden worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure indien:

- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam voor een zelfbouwwoning uit het gemeentelijke zelfbouwaanbod van zelfbouwkavels waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming openstelde in de periode vanaf 4 oktober 2014;
- Hij /zij of een lid van zijn/haar huishouden deelneemt in een andere CPO bouwgroep waarmee de gemeente Amsterdam reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot het gemeentelijk zelfbouwaanbod voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in de periode vanaf 4 oktober 2014;
- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden onderdeel uitmaakt van een andere CPO bouwgroep, welke CPO bouwgroep deelneemt aan onderhavige selectieprocedures of een andere lopende selectieprocedure voor gemeentelijke zelfbouw.

Indien na het uitsluiten van deze natuurlijke persoon/bouwgroeplid blijkt dat de CPO bouwgroep niet voldoet aan de minimumeisen voor deelname wat betreft het aantal deelnemers zal de inschrijving ongeldig worden verklaard.

Toetsen gegevens

Er vindt een toetsing plaats waarbij niet tijdig ingediende, incomplete of niet rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulieren ongeldig worden verklaard (tenzij administratieve onjuistheden tijdig zijn hersteld, zie hieronder). De gegevens die de CPO bouwgroep heeft aangeleverd voor de kaartenbak (inclusief mutaties) dienen overeen te komen met de gegevens zoals aangeleverd bij het inschrijfformulier.

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

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

Op uiterlijk 9 mei 2023 stelt de gemeente de definitieve lijst van CPO bouwgroepen vast die zich geldig hebben ingeschreven.

Alle inschrijvers krijgen **uiterlijk** 9 mei 2023 per e-mail bericht of de inschrijving geldig is. Bovendien vermeldt de gemeente in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO bouwgroep, naam inschrijver, aantal te realiseren woningen en aantal bouwgroepleden).

Beoordeling, naar maximaal 3 bouwgroepen

De selectiecommissie beoordeelt de schriftelijke documenten (motivatie en risicoanalyse) van de bouwgroepen die zich hebben ingeschreven aan de hand van de eerste drie doelstellingen (paragraaf 3.1), zoals omschreven in paragraaf 3.6. De selectiecommissie legt alle inzendingen die een voldoende score voor aan de burgerjury. De burgerjury beoordeelt deze inzendingen op selectiedoelstelling 4 "toegevoegde waarde plint voor de buurt". De drie inschrijvingen met de hoogste score over alle 4 doelstellingen 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. Uiterlijk 31 mei 2023 ontvangt u een bericht over deelname aan de interviews.

Interviewplanningsformulier voor fase 2

In de volgende fase (interviewfase, fase 2) wordt er per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met tenminste 2 en maximaal 3 bouwgroepleden, waarvan in elk geval de inschrijver (tevens bouwgroeplid). Om de interviews te kunnen voorbereiden wordt gevraagd de gegevens van de bouwgroepleden aan te geven op het interviewplanningsformulier. Dit formulier wordt na de beoordeling in fase 1 aan de drie geselecteerde CPO bouwgroepen toegezonden.

In paragraaf 3.3.2 wordt verder toegelicht wat het doel van de gesprekken is, hoe het gesprek zal verlopen en hoe dit beoordeeld wordt.

3.3.2 Interviewfase (fase 2)

Zoals hiervoor aangegeven wordt er in de interviewfase per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met minimaal twee en maximaal drie bouwgroepleden. De interviews vinden plaats van 13 juni 2023 tot en met 20 juni 2023. De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de CPO bouwgroep de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet van groot belang is voor het succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de gekozen bouwgroepleden wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over het voetlicht kunnen brengen.

De gemeente wil in ieder geval de inschrijver, tevens bouwgroeplid, interviewen omdat deze een leidende rol speelt in de procedure met de gemeente. De CPO bouwgroep dient de overige bouwgroepleden die deelnemen aan het interview zelf te selecteren. Hierbij is het van belang de personen te selecteren die, naar de mening van de CPO bouwgroep, het beste inzicht kunnen verschaffen in het voorgenomen zelfbouwproject.

Het interview duurt ongeveer 45 minuten. Het interview is een gesprek tussen de interviewer en de bouwgroepleden en wordt in het bijzijn van de overige leden van de selectiecommissie en twee afgevaardigden van de burgerjury gehouden. Het gesprek is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de te interviewen personen het zelfbouwproject overzien. Dit alles in het licht van de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1.

De selectiecommissie beoordeelt de eerste drie selectiedoelstellingen in de interviews. De leden van de burgerjury beoordelen de vierde selectiedoelstelling. Zie ook paragraaf 3.6.

3.3.3 Van maximaal drie CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep in fase 3

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase (fase 3) dient de gemiddelde score voor de schriftelijke documenten (fase 1) en het interview (fase 2) een 6 of hoger te zijn. Zie ook de beschrijving van de beoordelingswijze in paragraaf 3.6. De CPO bouwgroep met de hoogste gewogen score (zie onderstaande tabel) voor de documenten uit fase 1 en de interviews uit fase 2 gaat door naar de plan van aanpakfase, 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)	40%
Interview	60%

Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke hoogste score hebben behaald, zal de gemeente een loting uitvoeren om een rangorde te kunnen vaststellen.

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. CPO bouwgroepen die aan de loting deelnemen, kunnen bij de loting aanwezig zijn. De datum waarop een mogelijke loting ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden is op 4 juli 2023. Het exacte

tijdstip wordt gelijktijdig met de melding van het plaatsvinden van de loting per email gecommuniceerd aan de betreffende CPO bouwgroepen.

De uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) wordt na het voeren van de laatste interviews, (uiterlijk 4 juli 2023) 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 plan van aanpakfase bericht. Deze CPO bouwgroepen krijgen tevens bericht of zij nummer één of twee zijn op de reservelijst. Daarvoor dienen zij gemiddeld een 6 of hoger te hebben gescoord voor de inschrijffase en de interviewfase. 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 CPO bouwgroep te vervallen. Nadien kunnen aan de reservelijst geen rechten ontleend worden.

3.3.4 Plan van aanpakfase (fase 3)

De CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase wordt gevraagd:

- het idee voor het zelfbouwproject uit te werken tot een compleet **plan van aanpak**. Dit met inachtneming van de selectiedoelstellingen en kavelregels en in overeenstemming met hetgeen zij in de schriftelijke documenten (fase 1) en de interviews (fase 2) heeft verkondigd te zullen doen en op basis waarvan zij is toegelaten tot de plan van aanpakfase.
- een **actuele ledenlijst** aan te leveren met daarbij de toe- en uittredingsformulieren (bijlage 1d en 1e) waaruit de mutaties blijken.

Plan van aanpak

Het plan van aanpak moet voldoen aan:

- de kavelregels (zie Bijlage 5).
- de in deze selectiebrochure aangegeven planning (zie hoofdstuk 6).

En moet bestaan uit een omschrijving van het project met daarin tenminste:

- Een beschrijving van de geplande ontwikkeling met daarin het aantal woningen (minimaal 15 en maximaal 20).
- De woninggroottes en een beschrijving en oppervlaktes van alle andere functies en ruimten.
- Een schets¹ met globale plattegronden van alle verdiepingen.
- Een beschrijving van de duurzaamheidsambities van de CPO bouwgroep, waarbij minimaal wordt voldaan aan de omschreven doelstellingen:
 - Energieneutrale of energieleverende woningen (BENG ≤0);
 - Natuurinclusief bouwen.
- Een beschrijving van de wijze waarop de CPO bouwgroep een aantrekkelijk programma en functies in de plint gaat realiseren en die daarmee een toegevoegde waarde hebben voor de E-buurt.
- Aanpak van de ontwikkeling (o.a. de wijze, waarop de bouwgroep de nodige expertise aantrekt en duurzaamheid (en onderhoud) van het project waarborgt).

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

- Een planning passend binnen de door de gemeente gestelde deadlines (o.a. maximaal 2 1/2 jaar tot vestiging erfpachtrecht en het realiseren van de bebouwing binnen 2 1/2 jaar na het vestigen van het erfpachtrecht).
- Een financiële onderbouwing, deze omvat tenminste:
 - Een begroting met een inschatting van de kosten en de marktwaarde van de woningen en de niet-woon voorzieningen;
 - Een beschrijving van de wijze waarop de bouwgroep de financiering regelt;
 - Onderlinge afspraken die de bouwgroepleden maken bij afwijkingen van de begroting waaronder zowel financiële meevallers als tegenvallers worden gerekend.
- Een uitgebreide risicoanalyse (benoemen van de voornaamste risico's en wijze, waarop de CPO bouwgroep deze managet). Deze risicoanalyse is uitgebreider dan de risicoanalyse die de CPO bouwgroep heeft ingediend tijdens de inschrijffase (fase 1). Naast een uitgebreidere beschrijving van de externe risico's worden ook interne risico's en beheersmaatregelen beschreven.
- Zeggenschap en bevoegdheidsverdeling, o.a. de wijze, waarop de bouwgroep leden bindt, omgaat met eventuele geschillen binnen de CPO bouwgroep en de zeggenschap regelt, bijvoorbeeld t.a.v. architectenkeuze, teken- en beslisbevoegdheid en besluiten over ontwerp, de uitgaven en het proces. Hierbij dient duidelijk te worden welke zeggenschap de huidige en later toetredende bouwgroepleden hebben en hoe deze zeggenschap gedurende het ontwikkel en bouwproces (juridisch) geborgd wordt. Ook moet hieruit blijken dat het om een aanpak gaat die past binnen de definitie CPO.
- Groepsvorming (indien de CPO bouwgroep nog niet compleet is of tussentijds leden verliest); de wijze, waarop nieuwe bouwgroepleden geworven worden.
- De wijze waarop zal worden omgegaan met toekomstige woningen waarvoor gedurende het ontwikkelproces (tot uitgifte erfpacht) nog geen bouwgroeplid bekend is.
- De wijze waarop een rechtspersoon zal worden opgericht.

Dit alles overeenkomstig hetgeen de CPO bouwgroep bij de inschrijving en het interview (fase 1 en 2 van de selectieprocedure) heeft toegezegd.

Actuele ledenlijst

In de periode tussen inschrijving (fase 1) en de uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) zijn er mogelijk nieuwe leden tot de CPO bouwgroep toegetreden. Als de samenstelling van de CPO bouwgroep is gewijzigd ten opzichte van het ingediende inschrijfformulier dient de CPO bouwgroep een actuele ledenlijst toe te voegen. Op deze lijst staan alle leden met volledige naam, geboortedatum en adres vermeld.

Ook voor nieuw toetredende leden geldt dat zij instemmen met hetgeen is opgenomen in deze selectieprocedure en zich hieraan conformeren. Zij dienen daarom het Toetredingsformulier CPO bouwgroepleden (bijlage 1d) te ondertekenen met originele handtekening. Indien een bouwgroeplid is uitgetreden dient aan de ledenlijst een ondertekende 'Verklaring uittredend bouwgroeplid' (bijlage 1e) van het betreffende bouwgroeplid te worden toegevoegd.

Toetsen plan van aanpak en ledenlijst

De gemeente toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande eisen. Ook dient het plan van aanpak samen met het inschrijfformulier en de documenten uit fase 1 (motivering en risicoanalyse) en de toelichtingen in het interview (fase 2) een samenhangend beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als deze bijvoorbeeld niet compleet is, de aanleverdatum voor de plan van aanpakfase niet gehaald wordt of de in de inschrijffase (fase 1) en interviewfase (fase 2) toegezegde plannen en maatregelen van de CPO bouwgroep tijdens de plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijken te zijn. Indien het plan van aanpak niet aan de eisen voldoet zoals hiervoor opgesomd genoemd, dient de betreffende CPO bouwgroep dit op zodanige wijze aan te passen, zo nodig op aanwijzing van de gemeente, waardoor het plan van aanpak alsnog aan de eisen kan voldoen.

Als voorbeeld van een samenhangend beeld: Wanneer de CPO bouwgroep in de schriftelijke motivatie (inschrijffase, fase 1) een hoge duurzaamheidsambitie geformuleerd heeft, kan dit leiden tot hogere bouwkosten. De ingediende beschrijving van de duurzaamheidsambities en de begroting in het plan van aanpak dienen in overeenstemming te zijn met de aangegeven duurzaamheidsambities in de schriftelijke motivatie (fase 1) en interview (fase 2).

De gemeente toetst de ledenlijst op basis van:

- de minimumeisen zoals beschreven in paragraaf 3.2;
- Het inschrijfformulier (indien leden zijn toe- of uitgetreden dient aan de ledenlijst een ondertekend "Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden" of "Verklaring uittredend bouwgroeplid" te zijn toegevoegd).

Uiterlijk 13 oktober 2023 dient het plan van aanpak te voldoen aan bovenstaande en per mail te worden ingediend bij Edward van den Bogaart, e-mail adres: e-buurtzuidoost@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 17 november 2023 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de CPO bouwgroep **uiterlijk** 1 oktober 2023 een concept plan van aanpak indienen bij Edward van den Bogaart, e-mail adres: e-buurtzuidoost@amsterdam.nl . De gemeente toetst of het concept plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen.

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

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

3.3.5 Oprichten Vereniging en sluiten optieovereenkomst (fase 4)

Indien de gemeente het plan van aanpak akkoord heeft bevonden, vangt de laatste (vierde) fase van de selectieprocedure aan. 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 of, indien van toepassing, de ingediende actuele ledenlijst (aangevuld met toe- en uittredingsformulieren).
- De (bestuurs)leden van deze vereniging dienen leden van de CPO bouwgroep te zijn die ook op het inschrijfformulier, of indien van toepassing de actuele ledenlijst, staan vermeld.
- Het maximum aantal leden van de vereniging komt overeen met het aantal te realiseren woningen.
- De statuten van de vereniging zijn in overeenstemming met het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak. 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 bovenstaande is de CPO bouwgroep verplicht de actuele ledenlijst te overhandigen inclusief de bijbehorende toe- en uittredingsformulieren en een concept van de statuten ruim voordat de Vereniging wordt opgericht zodat de gemeente de hiervoor genoemde voorwaarden kan controleren.

Sluiten optieovereenkomst

Als de door de CPO bouwgroep opgerichte vereniging voldoet aan het bovenstaande zal de gemeente met de opgerichte (en in de Kamer van Koophandel ingeschreven) vereniging een optieovereenkomst conform het bijgevoegde model optieovereenkomst (bijlage 3) sluiten. Het in fase 3 door de CPO bouwgroep opgestelde plan van aanpak maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst en zal als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden. De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de CPO bouwgroep gedurende alle voorgaande fasen verstrekt is te verifiëren.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 11 december 2023.

3.4 Projectteam

Het projectteam van de gemeente bestaat uit:

- De selectiecommissie, die bestaat uit drie personen en een reserve lid. Allen zijn beoordelaars met kennis van zelfbouw en/of bouwprocedures. De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de schriftelijke motivatie, de risicoanalyse (beiden fase 1), de interviews (fase 2) en het plan van aanpak (fase 3).
- De procesbegeleider, die verantwoordelijk is voor: De organisatie van de selectieprocedure, de correspondentie, de beoordeling of de ingediende stukken aan de gestelde eisen voldoen en het bewaken van het beoordelingsproces. De procesbegeleider is ook penvoerder van de beoordeling van de interviews.

3.5 Burgerjury

Bij de beoordeling van de schriftelijke documenten en de interviews wordt beoogd om naast de (reguliere) selectiecommissie ook de buurtbewoners een stem te geven door een burgerjury. Het plein wordt vooral een buurtplein. Het is belangrijk dat de voorzieningen aan het plein waardevol zijn voor de bewoners. Daarom vragen we omwonenden om samen met de gemeente een bouwgroep te selecteren die daaraan tegemoet komt. De gemeente beoordeelt of de bouwgroep

voldoende is toegerust om de opdracht uit te kunnen voeren. De burgerjury beoordeelt samen met de gemeente of het plan voor de begane grond waarde toevoegt aan de buurt en het plein. De burgerjury bestaat uit 2 bewoners uit de E-buurt en 2 bewoners uit de G-buurt Noord. De selectiecommissie zal het advies van de burgerjury betrekken in de beoordeling van de schriftelijke documenten en de interviews ten aanzien van de selectiedoelstelling 4. De burgerjury heeft dus een doorslaggevende rol voor de toegevoegde waarde van de plint voor de E-buurt. Twee leden van de burgerjury zijn ook aanwezig bij de interviews en kunnen verduidelijkende vragen stellen ten aanzien van deze selectiedoelstelling. De overige selectiedoelstellingen zijn geen onderdeel voor participatie door de burgerjury.

3.6 Beoordelingswijze

Om te bepalen wie de best beschikbare CPO bouwgroep is om met de gemeente de optieovereenkomst te sluiten voor kavel 4 worden de in te dienen documenten (schriftelijke motivatie en risicoanalyse, fase 1) en interviews (fase 2) in consensus beoordeeld door de selectiecommissie en de burgerjury. Laatstgenoemde alleen met betrekking tot selectie criterium 4. Bij deze beoordeling wordt er gekeken in hoeverre de CPO bouwgroep de doelstellingen van de gemeente, zoals beschreven in paragraaf 3.1, gaat verwezenlijken binnen de geldende randvoorwaarden (kavelregels, grondwaarde en planning).

De selectiecommissie wordt bij de beoordeling van selectiedoelstelling 4 (toegevoegde waarde plint voor E-buurt) bijgestaan door de burgerjury. De burgerjury beoordeelt de door CPO bouwgroepen ingediende stukken en de interviews op deze doelstelling. Selectiedoelstellingen 1,2 en 3 worden nadrukkelijk niet door de burgerjury beoordeeld.

De selectiecommissie selecteert de CPO bouwgroepen die minimaal een voldoende (6) scoren op de selectiedoelstellingen 1,2 en 3. De selectiecommissie legt alle inzendingen die een voldoende scoren voor aan de burgerjury. Vervolgens beoordeelt de burgerjury de visie op de invulling van de plint (selectiedoelstelling 4). De gemeente en de burgerjury selecteren de drie CPO bouwgroepen met de hoogste gewogen scores van de schriftelijke documenten voor de interviewfase.

De score van de schriftelijke documenten en de interviews wordt als volgt berekend:

Selectiedoelstelling	Weging
1. Zeggenschap 2. Haalbaarheid 3. Duurzaamheid	60%
4. Toegevoegde waarde plint voor E-buurt	40%
Eindscore	100%

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

Beoordeling schriftelijke documenten: motivatie en risicoanalyse (fase 1)

De in paragraaf 3.3.1 genoemde schriftelijke documenten worden voorgelegd aan de selectiecommissie. De motivering op de invulling van de plint wordt alleen aan de burgerjury voorgelegd.

Wijze beoordeling motivatie

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

Wijze beoordeling risico's

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

Verifieerbare prestatie-informatie:

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

Beoordeling interviews (fase 2):

- De interviews zijn bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
- De doorgronding van het project door de CPO bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met de (maximaal 3) bouwgroepleden.

- De interviews zullen worden opgenomen met als doel dat het interview bij twijfel over de inhoud ervan opnieuw kan worden beluisterd. Er wordt geen verslag gemaakt van de interviews, wel een beoordelingsrapport.

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

3.7 Informatie over de uitslag van de selectie

Als de interviews zijn beoordeeld en de best scorende CPO bouwgroep is uitgenodigd voor de plan van aanpak fase krijgen alle CPO bouwgroepen die 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 plan van aanpakfase gemaakt.

De uitslag wordt uiterlijk 4 juli 2023 per e-mail bekend gemaakt.

3.8 Bezwaren en geschillen

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de uitslag van de selectieprocedure of hoe de gemeente in het kader van de selectie heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken door middel van een dagvaarding bij de daartoe bevoegde rechtbank van Amsterdam.

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

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan wordt de uitslag van de selectie als een voorlopige uitslag beschouwd tot dat er in kort geding vonnis is geweest. 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 handelt de gemeente volgens het vonnis van het kort geding. Dit kan met zich mee brengen 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 werd geselecteerd, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van de selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

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

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

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

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

4.1 Optieovereenkomst

De geselecteerde CPO bouwgroep, die de plan van aanpakfase met succes heeft doorlopen, krijgt de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van kavel 4 E-buurt Oost. De betreffende optieovereenkomst wordt door de gemeente gesloten met de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon, zijnde een vereniging (hierna te noemen "Vereniging").

Een optieovereenkomst geeft de CPO bouwgroep/ Vereniging, als deze voldoet aan de optievoorwaarden, het recht om voor de kavel binnen een jaar een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten. Zie hiervoor ook de model optieovereenkomst (bijlage 3)

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

Optievoorwaarden

Op het moment dat de optieovereenkomst tussen gemeente en de Vereniging wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal een jaar. In de optieperiode werkt de CPO bouwgroep/ Vereniging haar plan van aanpak, binnen de in de optieovereenkomst genoemde periode, 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 voor 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 het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak 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 voorlopig ontwerp wordt uiterlijk vijftwintig weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De CPO bouwgroep krijgt uiterlijk eenentwintig weken voor het eind van de optieperiode reactie op dit voorlopig ontwerp. Gedurende deze vier weken toetst het

gemeentelijke projectteam of het ontwerp voldoet aan de kavelregels en overeenkomt met het goedgekeurde Plan van Aanpak. Ook wordt tijdens deze toetsperiode advies ingewonnen bij de supervisor van het projectgebied (zie bijlage 6: **Protocol Supervisie Bijlmer**).

Het definitief ontwerp wordt uiterlijk veertien weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De gemeente toetst binnen maximaal vier weken of het definitief ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden (kavelregels, planning) en aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak. Ook tijdens deze periode wordt advies ingewonnen bij de supervisor.

Als het definitief ontwerp niet voldoet krijgt de CPO bouwgroep/ Vereniging hiervan uiterlijk tien weken voor het eind van de optieperiode bericht om nog eventuele aanpassingen te treffen binnen de geldige optietermijn.

De CPO bouwgroep/ Vereniging dient in dat geval het definitief ontwerp 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 acht weken voor het einde van de optieperiode dient de CPO bouwgroep/ 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 gebouwwontwerp voldoet aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.
- De Vereniging heeft tenminste zoveel (bouwgroep)leden als nodig is voor de afname van **60%** van het aantal door de bouwgroep te realiseren woningen.
- De CPO bouwgroep/ Vereniging dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Let op:

Als acht weken voor het eind van de optietermijn de CPO bouwgroep/ Vereniging niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet komt het verkregen recht van de CPO bouwgroep/ Vereniging een erfpachtovereenkomst te mogen sluiten (de 'optie') te vervallen en eindigt de optieovereenkomst. In dat geval valt de betaalde Waarborgsom 1 toe aan de gemeente vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de optieovereenkomst en zal deze niet worden terugbetaald. De gemeente herneemt haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel. De gemeente is niet gehouden de CPO bouwgroep/ 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 CPO bouwgroep/ Vereniging in elk geval 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 definitief ontwerp de erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Vereniging verstuurd. Een model erfpachtaanbieding (bijlage 4) is te vinden op de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de Vereniging. De erfpachtaanbieding dient binnen 4 weken na verzending door de Vereniging te zijn geaccepteerd. De Vereniging doet dat door het terugsturen van een ondertekend acceptatiebericht. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de Vereniging retour heeft ontvangen en de waarborgsom 2 is voldaan komt de erfpachtovereenkomst tot stand. Nadat is voldaan aan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen voorwaarden zal het bestuur van gemeente Amsterdam voorgesteld worden het perceel (de appartementsrechten) aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur.

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

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

Mits de Vereniging aan de in de erfpachtovereenkomst gestelde voorwaarden voldoet zal aan het bestuur worden voorgesteld om tot uitgifte van het erfpachtrecht over te gaan. Wanneer voornoemde goedkeuring verkregen is, geeft de gemeente aan (de leden van) de Vereniging de gevormde appartementsrechten in erfpacht uit. De betreffende leden van de Vereniging dienen vervolgens gezamenlijk het appartementencomplex te bouwen.

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

- ❶ een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan en
- ❷ een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan en
- ❸ 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 CPO bouwgroep/ Vereniging kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel/ appartementsrechten. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te geven aan een derde.

Als de CPO bouwgroep/ 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 bouwgroeplid/huishouden zijn 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 plaats.

De ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e dag 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 ❶ de notaris de gelegenheid de erfpachtakten voor te bereiden en ❷ 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 u eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van achttien maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere notariële vestiging. Als dat mogelijk is, kan de gemeente aan dat verzoek voldoen. Daartoe is in elk geval vereist dat de kavel op dat moment al bouwrijp is en dat de gemeente met de CPO bouwgroep/ Vereniging schriftelijk overeenstemming bereikt heeft over de eerdere datum van notariële vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

5 Erfpacht en financiering

5.1 Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavel 4 E-buurt Oost wordt in erfpacht uitgegeven.

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

❶ Erfpachtgrondwaarde

De gemeente bepaalt de erfpachtgrondwaarde op basis van de bestemming, de ligging, de grootte van de kavel en het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak en conform 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 ligt vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpachtrechten. De gemeente zal de erfpachtgrondwaarde in deze periode niet aanpassen aan marktontwikkelingen.

❷ Canonpercentage

Het canonpercentage voor de AB2016 bij uitgifte per kalenderjaar wordt vastgesteld, voor 2023 is dit 2,39.

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

5.2 De erfpachtgrondwaarde

De erfpachtgrondwaarde bedraagt voor Kavel 4 E-buurt Oost voor de woonbestemming vrije sector (prijspeil 2022, exclusief BTW):

- voor woningen tot 60 m2 gebruiksoppervlak (GO): € 1.479 per m2 GO;
- voor woningen vanaf 60 m2 GO: € 1.182 per m2 GO.

Daarbij geldt:

- De grondprijs is exclusief parkeren.
- Indien er in de plint een atelier/broedplaats (door CAWA goedgekeurd) wordt gerealiseerd, is de minimale grondprijs van toepassing (€ 211 per m2 bvo, prijspeil 2022, exclusief BTW). Indien er in de plint een commerciële bestemming wordt gerealiseerd, wordt de grondprijs € 279 per m2 bvo (prijspeil 2022, exclusief BTW).

- De grondprijzen voor niet-woonfuncties zijn:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Niet-wonen plint	€ 279 prijspeil 2022	m ² bvo
Atelier/Broedplaats (cawa)	Min grondprijs (€ 211 prijspeil 2022)	m ² bvo
Parkeren inpandig	Min. grondprijs (€ 2.084 prijspeil 2022)	plek
Scooterparkeren	Min. grondprijs inpandig parkeren/25 m ²	m ² bvo
Fietsparkeren	Geen grondwaarde	m ² bvo

De canon voor Kavel 4 E-buurt Oost wordt per bestemming bepaald door de desbetreffende erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarden en een canonpercentage van 2,39 (voor Q1 2023).

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Voor de woningen (en de parkeerplaatsen die bij de woningen horen) kunt u kiezen of u canon wilt betalen of wilt afkopen. De canon van de niet-woonfuncties (en de daarbij behorende parkeerplaatsen) dient te worden afgekocht; hierbij heeft u dus niet de keuze om jaarlijks canon te betalen.

Zoals hierna wordt toegelicht in paragraaf 5.4 (Zekerheid op maat), is het moment van inschrijving van de bouwgroep bepalend voor de bij uitgifte geldende canonpercentages. De genoemde erfpachtgrondwaarde voor de kavel betreft de erfpachtgrondwaarde voor het gehele bouwvolume exclusief parkeren. De verdeling van de totale erfpachtgrondwaarde over de verschillende appartementsrechten gebeurt op basis van door de CPO bouwgroep te leveren informatie (onder andere het definitief ontwerp).

5.3 Canon

De gemeente biedt twee manieren voor de betaling van de canon, jaarlijks en afkoop in één keer.

1. Canon

Voor de bepaling van de canon geldt voor het eerste kwartaal van 2023 een canonpercentage van 2,39 %. Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in de inkomstenbelasting in aftrek brengen op uw inkomsten uit eigen woning. Let wel; deze keuze is niet van toepassing voor de niet-woningen.

- Voordelen van canonbetaling kunnen zijn
 - De haalbaarheid van de bouw als financiers u wel hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken bij canonbetaling, maar niet ook voor de afkoopsom bij een afgekocht erfpachtrecht,
 - Een netto woonlast bij canonbetaling, die in aanvang lager is dan bij afkoop. Dit is uiteraard afhankelijk van ① het bedrag aan rente en aflossing waartegen u financiering van de afkoopsom aan kunt trekken en ② de fiscale behandeling 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 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 2013 is voor aftrek van de hypotheekrente wel vereist dat u uw lening annuïtair of lineair aflost. Of de afkoopsom daadwerkelijk meegefinancierd kan worden in de hypotheek is uiteraard aan de bank om te beoordelen.

Let wel; voor de niet-woonfuncties is afkoop van de canon verplicht.

- 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 gedeels wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar). In het regeerakkoord Rutte III is opgenomen, dat de regeling met betrekking tot het Eigenwoningforfait (Wet Hillen) in 20 jaar gelijkmatig wordt 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.

5.4 Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van ① de erfpachtgrondwaarde, ② het canonpercentage en ③ de door u te kiezen betalingsvorm (canon of afkoop).

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 vanaf de inschrijving 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.

5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

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

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

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

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de E-buurt Oost waarop de kavel is gelegen, op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners tot een bepaalde periode beperkt blijft.

Met het oog op het voorkomen van speculatie met zelfbouwwoningen wordt in de erfpachtovereenkomst een bepaling opgenomen over de verplichting tot eigenbewoning van de zelfbouwwoning. Bouwgroepleden zijn verplicht om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor uitsluitend zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) ontwikkelen en bouwen. Het verbod op verkoop geldt vanaf het moment van ingangsdatum erfpachtrecht voor de duur van 5 1/2 jaar, hetgeen een feitelijke zelfbewoningsplicht van circa drie jaar betekent, uitgaande van een bouwtijd van 2 1/2 jaar. Hier vloeit uit voort dat op het moment van grondafname voor 100% van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend moeten zijn. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier, dan wel het toetredingsformulier persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente voor uitgifte in erfpacht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de eindgebruikers/leden van de Vereniging de actuele ledenlijst ontvangen inclusief toe- en uittredingsformulieren. De actuele ledenlijst moet gelijk zijn aan de eindgebruikers die het recht van erfpacht verkrijgen.

5.6 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.

5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel

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

5.8 Kosten

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

5.9 Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan is het van belang dat u parallel aan het planontwikkelingsproces zo nodig kijkt of u financiering kunt verkrijgen bij een bank. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis waarvan de waarde bekend is. Bij verkrijging van de financiering kan de bank bijvoorbeeld vragen om het ontwerp van uw gebouw en de woningen daarin te laten taxeren. Een andere voorwaarde kan zijn dat u de omgevingsvergunning en/of de koop-/aanneemovereenkomst die u heeft gesloten met een aannemer moet overleggen. Het is belangrijk dat u zich hierover tijdig laat informeren. De voorinvesteringen die u moet doen om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, zoals het inschakelen van een architect of procesbegeleider, zijn moeilijk via een hypotheek te financieren.

6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces

6.1 Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Inschrijving in kaartenbak	1 februari 2023
Intakegesprek Team Zelfbouw	22 februari 2023
Start inschrijving	28 februari 2023
Uiterlijk moment indienen vragen schriftelijke Vraag en Antwoordronde	3 april 2023, 17:00 uur 's middags
Verzenden vraag en antwoord document	12 april 2023
Sluiting inschrijving (fase 1)	25 april 2023, 12:00 uur 's middags
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	9 mei 2023
Bericht deelname interviewfase	31 mei 2023
Interviews (fase 2)	13 juni t/m 20 juni 2023
Loting (indien van toepassing)	4 juli 2023
Bericht deelname/ afwijzing plan van aanpakfase (fase 3)	4 juli 2023
Bezwarentermijn 20 kalenderdagen	t/m 24 juli 2023
Plan van aanpakfase	4 juli t/m 13 oktober 2023
Concept plan van aanpak en actuele ledenlijst	1 oktober 2023
Definitief plan van aanpak	13 oktober 2023
Plan van aanpak uiterlijk goedgekeurd	17 november 2023
Oprichten vereniging	30 november 2023
Sluiten optieovereenkomst	11 december 2023
Voldoen waarborgsom 1	11 december 2023

6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optie periode	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp (VO)	Uiterlijk 25 weken voor aflopen optieperiode
Opsturen VO-toets (incl. supervisie)	Uiterlijk 4 weken na indiening VO
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Opsturen DO-toets (incl. supervisie)	Uiterlijk 4 weken na indiening DO
Uiterste datum goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	PM
Erfpachtaanbieding opsturen	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, i.v.m. juridische levering dienen in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
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 uiterlijke levering en evt. mogelijke vervoegde levering
Betalen canon	Uiterlijk bij aktepassering
Start bouw	Datum uiterlijke levering en evt. mogelijke vervoegde levering
uiterste datum oplevering	2,5 jaar na ingangsdatum dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

Colofon

Selectiebrochure

CPO bouwgroep Kavel 4 E-buurt Oost

Tekst

Gemeente Amsterdam,
Grond en Ontwikkeling