



Selectiebrochure kavel voor Woonco- operatie kavel 5-01 op Centrumeiland

28 januari 2022





Gemeente Amsterdam

Voorwoord

Dit is de selectiebrochure voor kavel 5 -01 op Centrumeiland. Centrumeiland bestaat hoofdzakelijk uit zelfbouwwooningen. In totaal komen er op Centrumeiland 1.300 tot 1.500 woningen, waarvan 70% uit zelfbouw bestaat. De zelfbouwkavels op Centrumeiland worden gefaseerd in een aantal jaren uitgegeven. Met een kavel in blok 5 bent u dus niet de enige zelfbouwer op Centrumeiland!

Centrumeiland bestaat uit 15 blokken die in een tijdsbestek van een aantal jaar ontwikkeld worden. De kavel maakt deel uit van het dertiende blok dat op de markt is gebracht. In 2017 en 2018 zijn blok 7, 8, 10, 11, 14 en 15 al op de markt gebracht. In 2019 zijn blok 4, 9, 12 en 13 op de markt gebracht. In 2020 zijn blok 1, 2 en 5 op de markt gebracht. In 2023 zal blok 3 op de markt worden gebracht. Tot die tijd komen er slechts nog enkele losse kavels op de markt.

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de gemeente een wooncoöperatie selecteert voor kavel 5-01 met als doel om met de geselecteerde wooncoöperatie een optieovereenkomst voor kavel 5-01 te sluiten. Kavel 5-01 is een kavel voor maximaal 30 huurwoningen (waarvan een deel ook uit onzelfstandige eenheden kan bestaan) in het sociale en middeldure huursegment.

We raden u aan om ook de projectwebsites te bezoeken voor het laatste nieuws over Centrumeiland: <https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/deelprojecten-ijburg/centrumeiland/> en www.hallocentrumeiland.nl.

Algemene informatie over zelfbouw en meer informatie over kavel 5-01 vindt u op: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Op 7 juli 2021 heeft de Raad de financieringsregeling voor wooncoöperaties vastgesteld. Via: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/ vindt u onder andere informatie over deze financieringsregeling.



Gemeente Amsterdam

Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
Definitief Ontwerp (DO)	Het Definitief Ontwerp is een ontwerp in het ontwerpproces dat een zeer gedetailleerde voorstelling geeft, inclusief constructieve opbouw en aard, van het te ontwikkelen bouwwerk. Privaatrechtelijke accordering door de gemeente van het DO is een van de voorwaarden voor het verkrijgen van de erfpachtaanbieding door de geselecteerde wooncoöperatie.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de (bloot)grondeigenaar (de gemeente) en de gerechtigde van de grond (de erfpachter).
Erfpachtrecht	Het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om een stuk grond dat eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente, te houden en te gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag, de erfpachtcanon aan de eigenaar van de grond, de gemeente.
Financieringsregeling	De regeling waarbij de gemeente onder voorwaarden het financieringsgat dicht, welk ontstaat doordat banken financieren tot maximaal 70% van de waarde van het vastgoed en leden van de wooncoöperaties onvoldoende eigen financiële middelen hebben om de resterende 30% te financieren, waarvan het deel van de financiering dat overblijft na aftrek van de eigen bijdrage, de bancaire financiering en de grondkosten, het financieringsgat vormt.
Inschrijver	De wooncoöperatie die aan de onderhavige selectieprocedure deelneemt door middel van inschrijving.
Kaartenbak	Bestand met daarin opgenomen de wooncoöperaties die door de gemeente Amsterdam zijn toegelaten om als geïnteresseerden voor een wooncoöperatie-kavel te worden geregistreerd.



Gemeente Amsterdam

Kavel 5-01	Het perceel, gelegen in stadsdeel Oost, te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 4133 gedeeltelijk, zoals op uitgiftetekening T2100442 is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelregels kavel 5-01' (bijlage 1) .
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde wooncoöperatie tot stand komt en die deze wooncoöperatie gedurende een bepaalde periode (in dit geval 18 maanden) het recht geeft om het plan voor de betreffende kavel uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Selectiebrochure	Het onderhavige document: "Selectiebrochure kavel voor Wooncoöperatie kavel 5-01 Centrumeiland."
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk. Na privaatrechtelijke accordering door de gemeente van het VO kan de wooncoöperatie verder met het uitwerken van het Definitief Ontwerp (DO).
Wooncoöperatie	De vereniging die bestaat uit leden tevens toekomstige bewoners die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, de bouw en het beheer van het te realiseren woongebouw. De wooncoöperatie wordt erfpachter van de grond en treedt op als verhuurder van de woningen van het te realiseren woongebouw, waarbij alleen leden van de vereniging huurders van die woningen kunnen zijn.
Zelfbouw	Het voor eigen rekening en risico ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik van het woningcomplex c.q. een woning door de toekomstige bewoner/ zelfbouwer, die daarmee maximale invloed heeft op het ontwerpen en bouwen van zijn eigen woning en zijn wensen daarmee centraal staan

Inhoud

Voorwoord	2
Begripsbepaling	3
1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen).....	8
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak	9
1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden	10
1.5 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden.....	11
1.6 Integriteit.....	12
1.7 Overige voorwaarden	12
1.8 Bijlagen.....	12
2 Project en opgave	13
2.1 De locatie.....	13
2.2 Beschrijving van de opgave	18
2.3 Programma	19
2.4 Grondwaarde	20
2.5 Duurzaamheid	21
3 Beschrijving selectieprocedure	24
3.1 Eisen voor deelname	24
3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase.....	24
3.3 Inschrijffase (fase 1).....	25
3.3.1 Samenwerkingsverband wooncoöperatie	25
3.3.2 Vragenronde	25
3.3.3 Inschrijven.....	26
3.4 Kavelspecifieke selectiefase (fase 2)	26
3.4.1 Eisen kavelspecifieke selectiefase	26
3.4.2 Selectiecriteria kavelspecifieke visie	28
3.4.3 Beoordeling kavelspecifieke visie	29
3.5 Plan van aanpakfase (fase 3)	30
3.5.1 Eisen plan van aanpakfase.....	30
3.5.2 Toetsingscriteria plan van aanpakfase	33
3.5.3 Beoordeling plan van aanpakfase	34
3.6 Screening	35
3.7 Optieovereenkomst	35
3.8 Bezwaar.....	36
3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet.....	36
3.10 Geldigheid inschrijvingen en herstelmogelijkheden	37
3.11 Planning selectieprocedure	37

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

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een wooncoöperatie die binnen de aangegeven kaders voor de kavel 5-01 Centrumeiland een (woon)gebouw kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Een wooncoöperatie ook die bereid is het heft in eigen hand te nemen en een werkwijze te vinden voor de projectontwikkeling en financiering van het vastgoed. De gemeente is voornemens deze wooncoöperatie te kiezen door middel van de onderhavige onderhandse selectieprocedure. Alleen partijen die toegelaten zijn voor de gemeentelijke wooncoöperatiekaartenbak (zie paragraaf 1.3) en zich tijdig en rechtsgeldig daarvoor hebben ingeschreven, kunnen aan deze selectieprocedure deelnemen.



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

De selectieprocedure is in drie fases opgezet, namelijk: fase 1 de inschrijffase, fase 2 de kavelspecifieke selectiefase en fase 3 de plan van aanpakfase. De in fase 1 ingeschreven wooncoöperaties dienen in fase 2, de kavelspecifieke selectiefase, een kavelspecifieke visie (met daarin in ieder geval: motivering, programma, financiering en haalbaarheid) in te dienen. Daarna wordt één wooncoöperatie toegelaten tot fase 3, de plan van aanpakfase. Hier dient de wooncoöperatie een plan van aanpak, een business case en de eigen statuten in te dienen.

Indien de bij de plan van aanpakfase ingediende documenten na inhoudelijke beoordeling door de gemeente voldoen aan de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3, zal gemeente een optieovereenkomst met de betreffende wooncoöperatie aangaan. De wooncoöperatie krijgt hiermee 18 maanden de tijd (optieperiode) om haar plan van aanpak uit te werken tot een voorlopig en een definitief ontwerp, op basis waarvan er een erfpachtovereenkomst kan worden afgesloten en de grond in het kader van erfpachtuitgifte kan worden afgenomen.

Op 28 januari 2022 start de gemeente de inschrijfperiode (fase 1) voor kavel 5-01 op Centrumeiland. In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de selectieprocedure worden ingegaan.

1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Waarom Zelfbouw?

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

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

Wat is zelfbouw?

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

Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een vereniging, waarbij haar leden tevens huurders/bewoners zijn van de woningen die de wooncoöperatie voor eigen rekening en risico heeft gebouwd op een aan haar in erfpacht uitgegeven perceel en als zodanig directe invloed hebben op de exploitatie en het beheer van deze woningen. Het kan daarbij uitsluitend gaan om:

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

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

Kavel 5-01 op Centrumeiland is één van de locaties die het gemeentebestuur voor wooncoöperaties beschikbaar heeft gesteld.

Waarom een wooncoöperatie?

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

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

1.3 Selectiebrochure en kaartenbak

Deze selectiebrochure geeft informatie over het verloop van de selectieprocedure. Ook worden de eisen beschreven waaraan een wooncoöperatie moet voldoen om zich te kunnen inschrijven voor een kavel. Verder worden de gestelde eisen aan de in te dienen documenten en de beoordelingsprocedure beschreven.

Deelname aan de selectieprocedure is alleen mogelijk voor in de kaartenbak ingeschreven wooncoöperaties. Voor opname in de kaartenbak gelden in ieder geval de volgende eisen:

- Inleveren van een algemene visie die inzicht geeft in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie, het doel en de doelgroep van de wooncoöperatie, de ideeën van de wooncoöperatie voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex, de organisatie van de wooncoöperatie en de aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering.
- Een akkoordverklaring op de model erfpachtaanbieding en model statuten.
- Als vereniging opgericht zijn en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Verklaring integriteit bestuurders/initiatiefnemers van de wooncoöperatie.
- Afgenomen interview met de gemeente.
- Positieve beoordeling van de gemeente na aanleveren/afronden van bovenstaande documenten/stappen.

De inschrijvingen voor de kaartenbak zullen worden beoordeeld aan de hand van vooraf opgestelde criteria, deze zijn terug te vinden op de website: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/kaartenbak-wooncooperaties/>. Een volledig overzicht van de eisen die de gemeente hanteert voor het inschrijven in de kaartenbak is ook op deze website terug te vinden.

Uitsluitend wooncoöperaties die zich uiterlijk op 25 maart 2022 succesvol hebben geregistreerd voor de kaartenbak (inclusief interview) kunnen meedoen met deze selectieprocedure voor kavel 5-01 op Centrumeiland.

1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden

Eisen aan de statuten

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

Een voorbeeld van een doelomschrijving zou zijn:

'het bieden van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en middeninkomens, waarbij lagere inkomens jaarlijks bepaald worden conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de liberalisatiegrens of een opvolger daarvan) en middeninkomens gedefinieerd worden als maximaal anderhalf keer modaal'.

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

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

- Artikel 1.
- Artikel 2, aangevuld met eigen doelomschrijving.
- Artikel 3, aangevuld met eigen kwaliteitseisen leden.
- Het toevoegen onder artikel 3.1 van een rechtspersoon als bijzonder lid is mogelijk, doch is alleen toegestaan na voorafgaande toestemming van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder 3.1. a tot en met 3.1 c aangegeven. Ten aanzien van dit bijzondere lid geldt niet de eis dat hij gedurende zijn lidmaatschap een woning huurt van de wooncoöperatie. Deze toevoeging aan artikel 3.1, inclusief de vastgestelde statuten van de betreffende rechtspersoon, dient uiterlijk 18 februari 2022 aan de gemeente via wooncoops@amsterdam.nl voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk 18 maart 2022 aangeven of zij toestemming zal verlenen.
- Artikel 4.
- Artikel 5.
- Artikel 7.
- Artikel 11.
- Artikel 12.
- Artikel 13.
- Artikel 14.
- Artikel 15.
- Artikel 17.
- Artikel 18.

De overige artikelen kunnen gezien worden als voorbeeld waarbij gekozen kan worden voor een afwijkende tekst mits de gemeente vooraf daarmee heeft ingestemd. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 6: een afwijkende bepaling is toegestaan, mits aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon anders georganiseerd wordt.
- Artikel 8, 9 en 10: een afwijkende bepaling is toegestaan mits aangegeven wordt op welke wijze het bestuur gekozen wordt, op welke wijze het bestuurslidmaatschap geschorst wordt, welke functies het bestuur vervult, op welke wijze deze ingevuld worden en welke bestuurlijke taken en verantwoordelijkheden het bestuur heeft.
- Artikel 16: een afwijkende bepaling is toegestaan mits aangegeven wordt hoe het bijeenroepen van de algemene ledenvergadering anders zal plaatsvinden.

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

Erfpachtvoorwaarden wooncoöperatie

Onderdeel van deze selectiebrochure is de model-erfpachtaanbieding voor kavel 5-01 op Centrumeiland. Hierin staat onder bijzondere bepalingen, bij bepaling 3, een aantal specifiek voor de wooncoöperatie geldende voorwaarden aangegeven, bijvoorbeeld:

- het is niet toegestaan de huren met meer dan de daar aangegeven prijsindex te verhogen (zie bijzondere bepaling 3a);
- het is niet toegestaan, zonder toestemming van de gemeente, het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen (zie bijzondere bepaling 3d).

De model-erfpachtaanbieding zal worden uitgewerkt op basis van een door de gemeente geacordeerd definitief ontwerp (hierna te noemen DO), zoals dat is ingediend door de winnaar van deze de selectieprocedure.

1.5 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden

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

Communicatie naar derden over deze selectieprocedure dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de gemeente. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende en na de selectieprocedure bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals in paragraaf 3.3.2. beschreven, indien de selectiecommissie nadere informatie inwint als bedoeld in sub b van Hoofdstuk 5 en in het beoordelingsverslag van de selectiecommissie in de verschillende fases.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure zijn Rens Nijenhuis te bereiken op het volgende e-mailadres: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

1.6 Integriteit

De gemeente wenst alleen overeenkomsten aan te gaan met partijen die integer zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Een integriteitsclausule maakt onderdeel uit van het inschrijfformulier en de verder te sluiten overeenkomsten. De wooncoöperatie verklaart dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier Wooncoöperaties, kavel 5-01 Centrumeiland (Bijlage 2).

1.7 Deelname per selectieprocedure

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

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

1.8 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelregels;
2. Inschrijfformulier kavel 5-01 Centrumeiland;
3. Format Programma en aanpak financiering (invulformat kavelspecifieke selectiefase);
4. Formulier Bibob en vastgoedtransacties;
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters;
6. Model-optieovereenkomst voor kavel 5-01 Centrumeiland;
7. Model-statuten;
8. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen:
 - Uitgiftetekening Dossiernummer T2100442, d.d. 01-09-2021;
 - Terreinspecificatie kavel 5-01 Centrumeiland;
 - Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
 - Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
 - Bouwplaatsprotocol Centrumeiland;
 - Zandprotocol Centrumeiland;
 - Nulmeting bodemonderzoek Centrumeiland.

Alle documenten zijn te vinden op www.amsterdam.nl/zelfbouw.

2 Project en opgave

2.1 De locatie

Centrumeiland

Centrumeiland IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Centrumeiland ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Archipel

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Het landmaken van het volgende eiland, Strandeiland, is inmiddels in volle gang bezig. In de toekomst zal Centrumeiland centraal in de archipel liggen.



Stedenbouwkundige opzet Centumeiland

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet van Centumeiland een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centumeiland krijgt ook een stedelijk woonmilieu, maar met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. Naast enkele projectmatige stadsblokken komt hier een groot aandeel aan zelfbouwoningen.

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

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt aan het centrale plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

Op Centumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's 'Bewegende stad', 'Duurzaamheid' en 'Tijdelijke initiatieven'. Dit zie je terug in de inrichting van de openbare ruimte.

Pionieren

Centumeiland is een nieuwe wijk in wording. Het is een plek waar zand en wind nu vrij spel hebben, maar waar in de loop van de tijd een woongemeenschap zal ontstaan. Op dit moment wordt de grond bouwrijp gemaakt. Blok 5 was het dertiende blok dat in ontwikkeling is gebracht. De zelfbouwers/ontwikkelaars voor blok 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 zijn inmiddels voor het grootste deel geselecteerd. De eerste bewoners hebben hun intrek genomen op Centumeiland en er wordt al veel gebouwd. Toch betekent voor de zelfbouwers die zich in deze fase van de ontwikkeling van het eiland inschrijven dat zij aan het pionieren zijn en dat er in het begin nog weinig voorzieningen zullen zijn. Ook zijn nog niet alle uitgangspunten en kaders voor de verdere ontwikkeling van het eiland volledig bekend. Voorbehouden en informatie hierover staan in de kavelregels, de toelichting op de kavelregels en de erfpachtaanbieding.

Centumeiland is op dit moment – hoewel het eiland voor Amsterdamse begrippen relatief hoog gelegen is – formeel gezien nog buitendijks gebied. De betrokken overheden zijn bezig om de waterkering binnen de wettelijke kaders aan te wijzen als primaire waterkering en er een regulier binnendijks gebied van te maken.

Openbare ruimte

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

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



In de openbare ruimte worden de thema's van Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hieraan bij.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema 'rainproof'. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen. Zie hiervoor ook de informatie over rainproof in de kavelsregels.

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat u geruime tijd in een tijdelijke situatie kunt wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat u hiervan op de hoogte bent.

Warmte-koudeopslag (WKO)

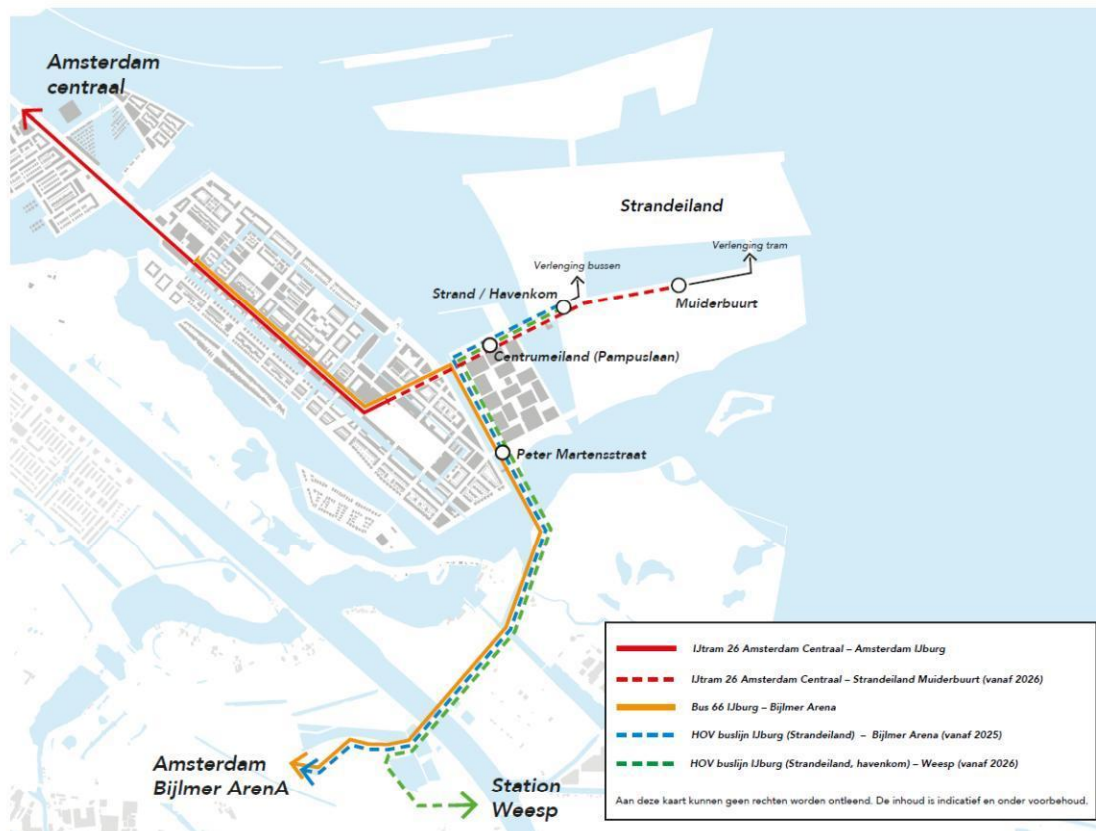
De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is gestart met de aanleg van dit WKO-systeem. Ondertussen is het in bedrijf en zijn de eerste huishoudens hierop aangesloten. Als zelfbouwer bent u niet verplicht aan te sluiten op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. Als u aansluit op het WKO-systeem dan zijn er in het bouwbesluit geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig

mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

Bereikbaarheid

Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone vanaf het plein, langs de school, naar de oostelijke waterwand.

Ondanks dat er minder ruimte is voor de auto dan gebruikelijk, zijn wel alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De hoofdontsluitingen voor de auto bevinden zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Behalve enkele hoofdstraten die nodig zijn voor de ontsluiting van de auto, wordt het openbare gebied hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.



(Toekomstige) connecties van het openbaar vervoer.

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een reservering voor een halte van de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doortrokken worden vanaf het Haveneiland (IJburg 1e fase) afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op het toekomstige Strandeiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot 2023 du-

ren. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt tevens een reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland.

In een duurzame, op bewegen gerichte wijk wordt doorgaans veel gefietst. Een goede, comfortabele oplossing voor het stallen van de fietsen op eigen terrein voor bewoners is belangrijk. Bewoners dienen de parkeerplekken voor fietsen op eigen terrein te realiseren. In de openbare ruimte zullen fietsenrekken voor bezoekers geplaatst worden (0,5 fietsparkeerplek per woning).

Fasering Centumeiland

Centumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% zelfbouwoningen van verschillende typen. Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen voor een paar bijzondere blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal-maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoren en detailhandel).

Centumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche die is uitgegeven is tranche 1, gelegen in de zuidwesthoek. Deze bestaat uit vier bouwblokken (Blok 10, 11, 14 en 15) die in totaal bestaan uit circa 350 woningen. De opvolgende tranche was tranche 2 en bestaat wederom uit vier bouwblokken (Blok 7, 8, 4 en 1). Hiervan zijn Blok 7 en 8 in 2018 uitgegeven en blok 4 in 2019. Blok 12 is in 2019 uitgegeven. Blok 1 wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld. Tranche 3 (blok 9 en 13) is uitgegeven in 2019. De Individuele Zelfbouw- en Samen in het Klein-kavels in tranche 4 (blok 2 en 5) zijn uitgegeven in 2020. Kavel 5-01 volgt hier op. De opvolgende tranches worden stap voor stap binnen de kaders van het algemene bestemmingsplan verder uitgewerkt.

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor (nu nog niet voorziene) maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden. De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik. Er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor verschillende leeftijden komen.

Blok 5

Blok 5 is het dertiende blok dat wordt uitgegeven en is gelegen in tranche 4 aan de noordzijde van het eiland. Naast kavel 5-01 bestaat Blok 5 uit kavels voor Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein (2 tot 4 zelfbouwoningen), voor MO (Mede Opdrachtgeverschap) en één kavel bestemd voor sociale woningbouw. Ook bevindt zich in dit blok een verzorgingstehuis. Binnenin het blok ligt een gemeenschappelijke binnenstraat, die als mandelig erfpachtrecht aan de omliggende kavels, maar niet aan 5-01, zal worden uitgegeven. Kavel 5-01 heeft uitzicht over het centrale plein op Centumeiland.

In deze selectiebrochure wordt uitsluitend de kavel 5-01 (voor wooncoöperaties) aangeboden. De andere kavels in Blok 5 (Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein) zijn reeds toegewezen.

Duurzaamheid op Centrumeiland

Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen, welke een aanvulling zijn op de gemeentebrede doelstellingen die worden beschreven in paragraaf 2.5. Deze hebben betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat het energieverbruik op het eiland zo laag mogelijk en het aandeel lokaal duurzaam geproduceerde energie zo groot mogelijk moeten zijn. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlage 1). In de selectiedoelstellingen (zie ook 3.1) komen deze thema's ook terug, de inschrijving wordt hierop beoordeeld.

Publiekrecht

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het onderhavige privaatrechtelijk traject. In het publiekrechtelijke traject maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand). Er geldt op dit moment een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht dat per tranche wordt uitgewerkt. Het Uitwerkingsplan Tranche 4, waar Blok 5 in ligt, is vastgesteld. Deze is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een wooncoöperatie die het geplande programma op de kavel 5-01 Centrumeiland kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Met het doorlopen van deze selectieprocedure beoogt de gemeente een wooncoöperatie te selecteren die:

1. ruimte biedt aan bijzondere woonwensen; mogelijkheden biedt om de woningindeling af te stemmen op de wensen van de leden (de doelgroep van de wooncoöperatie) en voorzieningen en/of ruimtes te delen;
2. doelgroepen bedient die aangewezen zijn op woningen die verhuurd worden met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huur), maar uitdrukkelijk nooit hoger dan €763,47 (prijsspeil 2022, maximaal te indexeren met de in de erfpachtaanbieding aangegeven index) en een middeldure huur (maandhuur tussen €763,47 en €1.068,83 (prijsspeil 2022), met een gemiddelde kalamule huur van €935,65 per maand (start selectie maximaal te indexeren met het in de erfpachtaanbieding aangegeven prijsindexcijfer, CPI reeks 2015=100);
3. de woningen blijvend aan deze doelgroepen verhuurt; door de beperkingen die opgelegd worden aan huurstijging, splitsen en verkopen, zullen de woningen ook op lange termijn bereikbaar zijn voor de bij punt 1 en 2 aangegeven doelgroepen; de wooncoöperatie wordt geacht deze doelgroepen te blijven bedienen;
4. een vereniging is die via haar leden het complex duurzaam exploiteert, onderhoudt en beheert; de vereniging is erfpachter en gerechtigde van het vastgoed, waarvan uitsluitend haar leden huurders kunnen zijn van de woningen in dit vastgoed; bij eventuele verhuur van niet-woonbestemmingen zoals commerciële voorzieningen geldt het lidmaatschap vereiste niet;
5. die naast het woonprogramma optioneel niet-woonfuncties in de plint realiseert binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;

6. de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen deelt; deze doelstellingen worden beschreven in de kavelregels.

2.3 Programma

Het programma op kavel 5-01 kan bestaan uit woonfuncties en niet-woonfuncties.

1. Woonfuncties

Het programma is maximaal 2.300 m² BVO en betreft wonen, eventueel niet-woonfuncties en parkeren.

Het woon-programma kan bestaan uit:

1. Middeldure huurwoningen (maandhuur tussen € 763,47,33 en €1.068,83, prijspeil 2022): een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte van minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte (GBO) (conform NEN 2580). Er geldt een gemiddelde aanvangshuur van €935,65 voor de middeldure huurwoningen.
2. Middeldure huurwoningen voor gezinnen: indien de woning groter is dan 70 m² GBO en wordt verhuurd aan gezinnen, geldt een korting op de grondwaarde (zie paragraaf 2.4). Dezelfde bandbreedte met betrekking tot de huurprijs alsmede de gemiddelde aanvangshuur als bedoeld onder 1 zijn hier van toepassing.
3. Sociale huurwoningen: het te realiseren woonprogramma kan uit sociale huurwoningen bestaan met een maximale huurprijs van €763,47 per maand (prijspeil 2022), gekoppeld aan een minimaal oppervlak van 50 m² GO. Het is ook mogelijk kleinere woningen in dit segment te realiseren, in welk geval deze naar rato een lagere huurprijs krijgen. Indien er gekozen wordt voor sociale huur, dan levert dit een korting op de grondwaarde op (zie paragraaf 2.4).
4. Onzelfstandige eenheden: het is ook mogelijk onzelfstandige eenheden te realiseren. Hierop is de Huisvestingsverordening van toepassing. Het Woningwaarderingstelsel (onzelfstandig) is van toepassing voor het bepalen van de hoogte van de huur. Een onzelfstandig unit telt als één woning.

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

De financierbaarheid van het woonprogramma is een belangrijk onderdeel van de selectieprocedure en doorslaggevend bij het definitief vastleggen van het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens van de geselecteerde wooncoöperatie. Het aandeel sociale huurwoningen wordt definitief vastgelegd in de optieovereenkomst op basis van het aangegeven programma in het door de wooncoöperatie ingediende plan van aanpak en de business case, in de plan van aanpakfase (zie hoofdstuk 3.6).

Huisvestingsvergunning

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

Werken aan huis

Maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, zie hiervoor ook het bestemmingsplan. Het betreft een woonbestemming, een eigen ingang naar een kantoor of bedrijfsruimte is niet toegestaan.

2. Niet-woonfuncties

Een deel van het programma kan deels bestaan uit niet-woonfuncties. Het niet-woonprogramma mag maximaal 100 m² bvo ten behoeve van horeca III en IV hebben en maximaal 200m² bvo aan overige niet-woonfuncties (zoals omschreven in het bestemmingsplan). Zolang ondergeschikt aan het wonen en ongesplitst opgenomen in het erfpachtcontract, is jaarlijkse canonbetaling mogelijk. Bij separate functies moet afgekocht worden volgens AB2016.

2.4 Grondwaarde

Voor kavel 5-01 geldt een grondwaarde waarin onder andere rekening is gehouden met de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. De (totale) grondwaarde voor de bouwkavel is vooraf bepaald op basis van het toegestane programma.

De (totale) grondwaarde (ook wel genoemd kavelprijs) voor de kavel is €1.187.000 exclusief BTW. Het maximaal te bouwen BVO bedraagt 2.300 m² (wonen, niet-woonfuncties en parkeerplaatsen).

Indien er sociale huurwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) gebouwd worden dan geldt een korting op de grondwaarde van €479,00 per m² GO sociale huur (exclusief BTW).

Indien er middeldure huurwoningen voor gezinnen (groter dan 70 m² GBO) gebouwd worden dan geldt er een korting van de grondwaarde van €479,00 per m² GO middeldure huur voor gezinnen (exclusief BTW).

Indien er niet-woonfuncties gebouwd worden, dan geldt er een korting op de grondwaarde van €31 per m² BVO niet-woonfunctie (exclusief BTW).

Voor reguliere middeldure huurwoningen (prijsspeil 2022) is geen verlaging van de grondwaarde mogelijk. Gebouwd parkeren wordt niet apart verrekend en dient binnen de aangegeven ruimtelijke contour gerealiseerd te worden.

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarde. Het definitieve programma, en de daaruit volgende grondwaarde, zal op basis van de tweede ronde van de selectieprocedure, de plan van aanpakfase, op basis van een naar het oordeel van de gemeente haalbare business case van de geselecteerde inschrijver worden vastgesteld en in de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd. De totale grondwaarde mag niet lager uitvallen dan €351.000. Houd er daarom rekening mee dat het niet mogelijk is onbeperkt sociale huur en/of middeldure huur voor gezinnen te realiseren.

2.5 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duidelijke ambities op het gebied van duurzaam & circulair bouwen en maakt dit een standaard onderdeel van iedere nieuwe gronduitgifte. Duurzame gebiedsontwikkeling zorgt voor meer kwaliteit in de stedelijke ontwikkeling en maakt Amsterdam toekomstbestendiger. Duurzaamheid is verdeeld over een aantal thema's die hieronder worden toegelicht. Bij sommige thema's is er een wettelijk vastgelegd minimum waar projecten aan moeten voldoen, andere onderwerpen zijn een ambitie. Duurzaamheid is een onderdeel van de plan van aanpakfase, hierin komen de hieronder beschreven thema's weer terug. Voor meer informatie verwijzen we naar <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam>.

Duurzame energie en aardgasvrij

Op 22 april 2020 is de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het halen van de doelstellingen van Parijs wil de gemeente de CO₂-uitstoot met 55% terugdringen in 2030 en tot 95% in 2050 ten opzichte van het peiljaar 1990. De gemeente streeft ernaar om in 2040 aardgasvrij te zijn en al in 2030 geen CO₂-uitstoot meer te veroorzaken door verkeer op Amsterdamse wegen. In 2030 streeft de gemeente er ook naar dat de gemeentelijke organisatie klimaatneutraal is. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie zoals olie, aardgas en kolen en overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie.

Energie en BENG

Per 1 januari 2021 is de EPC-norm landelijk vervangen door de BENG. BENG bestaat uit drie delen, BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte in kWh/m².jr; BENG 2 over het primair fossiele energiegebruik in kWh/m².jr en BENG 3 over het percentage (%) duurzame energie dat wordt gebruikt. De eerdere EPC-eis van <0,2 is vertaald naar de BENG_{1/2/3}-waarden van 60/20/70% voor gestapelde woningbouw, dit is nu het minimum. De inschrijver wordt uitgedaagd om beter te presteren dan deze waarden, bij voorkeur beter dan energieneutraal (BENG₃=100%).

Circulair gebouwde omgeving

In 2030 wil de gemeente 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 wil de gemeente geheel circulair zijn. Het beleid hiervoor valt voor de gebouwde omgeving uiteen in twee delen, ten eerste beperking van de milieuprestatie van materialen en ten tweede adaptief en demontabel bouwen.

1. Milieuprestatie van gebouwen

De milieu-impact wordt uitgedrukt in de MPG (Milieuprestatie Gebouw). Deze indicator geeft aan wat de milieuschade van het gebouw is, in euro per vierkante meter, en is onderdeel van de omgevingsvergunning. Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. De milieu-impact van materialen kan worden berekend door middel van een MPG-berekening. Verder wordt er ook gekeken naar het percentage van gerecycled en biobased-materialen die in de desbetreffende ontwikkeling worden ingezet. De inschrijver wordt gevraagd om aan te geven op welke manier de milieudruk van materialen verlaagd wordt. Hierbij wordt er niet alleen om een ambitie omtrent de MPG gevraagd, maar ook om een beoogd percentage aan *gerecycled* en *biobased*-materiaal.

Een materialenpaspoort zorgt dat bouwmaterialen tijdens de levensduur van een gebouw geregistreerd worden op basis onder meer financiële waarde, levensduur en kwaliteit. Doel is om inzicht te krijgen in alle grondstoffen in een gebouw, zodat deze recyclebaar of herbruikbaar zijn en daarmee opnieuw als grondstof gebruikt kunnen worden. Een ander woord voor het materialenpaspoort is grondstoffenpaspoort.

2. Adaptief en demontabel bouwen

Het gebouwwontwerp dient adaptiviteit en demontabiliteit als basiskenmerken te hebben. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kan dit criterium een plek krijgen.

Natuurinclusief bouwen in Amsterdam

Het versterken van de biodiversiteit is een speerpunt van de gemeente zoals vastgelegd in de Groenvisie (2020). Bij de realisatie van nieuwbouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit van Amsterdam met het doel om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving te creëren voor mens en dier. Middels het treffen van relatief simpele en goedkope maatregelen bij nieuwbouw kunnen gebouwen bijvoorbeeld worden voorzien van neststenen voor vogels, maar ook van een groene gevel of een groen dak. Ook voor vleermuizen en wilde bijen kunnen voorzieningen worden ingepast. De ambitie is dat op de kavel voor minimaal 30 punten aan natuurinclusieve maatregelen gerealiseerd worden. De verschillende maatregelen en diens waardering in punten staan in het puntensysteem (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volgsbeleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/>).

Klimaatadaptatie

Door de opwarming van de aarde hebben we te maken met steeds extremer weer zoals hevige neerslag maar ook langdurige periodes van droogte en warm weer. Om de leefbaarheid in de stad te borgen, moeten nieuwe ontwikkelingen klimaatadaptief ontworpen worden. Wat dat precies betekent volgt hieronder.

1. Hittestress

Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot hittestress. De gemeente Amsterdam heeft de ambitie hittestress te voorkomen. Het toepassen van hoogwaardig groen op gevels en het toepassen van materialen die warmte minder goed absorberen (zoals hout) dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Groen op straatniveau draagt het meeste bij aan het lokale stads-klimaat. Voor gebouwen zijn dat groene gevels en geveltuinen. Voorkom ook overmatige opwarming van de gebouwen, door het toepassen van maatregelen op gebouwniveau, zoals buitenzonwering en overstekken, variatie van open/dichte gevels en gebouworientatie. Dat vermindert tevens de energielasten voor gebruikers.

2. Droogte

Langdurige periodes van droogte kunnen zorgen voor bladverlies, uitval of afsterven van beplanting. Hierdoor dragen planten weer minder bij aan verkoeling van de lucht en in gevolge aan de leefkwaliteit van een gebied. Het vervangen van beplanting draagt ook weer extra kosten met zich mee. Door te zorgen voor een irrigatiesysteem voor groene daken en gevels, eventueel gekoppeld aan een waterbergingsysteem, kan uitval in beplanting worden voorko-

men. Een goed doordacht groenplan met de juiste beplanting en het creëren van optimale groeiomstandigheden bespaart uiteindelijk veel kosten in beheer en vervanging.

3 Beschrijving selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met een wooncoöperatie voor kavel 5-01 op Centrumeiland.

3.1 Eisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen, dient de wooncoöperatie uiterlijk op 25 maart 2022 te zijn toegelaten in de gemeentelijke wooncoöperatiekaartenbak. Dit houdt in dat de wooncoöperatie zich uiterlijk 4 maart 2022 moet hebben ingeschreven in de kaartenbak om op 25 maart 2022 toegelaten te kunnen worden. De eisen en voorwaarden voor inschrijving in de kaartenbak zijn opgenomen in paragraaf 1.3 van deze selectiebrochure.

3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase

De selectieprocedure is opgedeeld in drie fasen:

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

Hieronder is een korte toelichting per fase opgenomen.

Fase 1: Inschrijffase

In deze fase stelt de gemeente een kavel beschikbaar door publicatie op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw en nodigt de wooncoöperaties die ingeschreven zijn in de kaartenbak uit om deel te nemen aan de selectieprocedure. De ingeschreven wooncoöperaties die deel willen nemen aan de selectieprocedure schrijven zich daarvoor in door het inschrijfformulier volledig en rechtsgeldig in te vullen en dit binnen de daarvoor gestelde termijn in te leveren.

Indien er meer dan vijf inschrijvers zijn, wordt er door een notaris geloot om maximaal vijf inschrijvers toe te laten tot de volgende fase. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Fase 2: Kavelspecifieke selectiefase

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

Getoetst wordt in hoeverre de kavel specifieke visie voldoet aan de doelstellingen van de betreffende locatie en in hoeverre een realistische inschatting is gemaakt van de risico's en haalbaarheid van de ontwikkeling.

De uiteindelijk geselecteerde inschrijver (op basis van hoogste score of loting bij gelijke score) wordt uitgenodigd een plan van aanpak in te dienen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Fase 3: Plan van aanpakfase

In deze fase wordt de geselecteerde inschrijver uitgenodigd voor een bijeenkomst in verband met de toelating tot de plan van aanpakfase.

Indien het plan van aanpak vervolgens als voldoende wordt beoordeeld, krijgt de inschrijver de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

3.3 Inschrijffase (fase 1)

Van een geldige inschrijving is sprake indien tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier selectie (bijlage 2), digitaal is ingeleverd via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hierna onder paragraaf 3.10 beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van het door hem voorgestelde programma passend binnen de opgave zoals beschreven in paragraaf 2.2. en de Kavelregels voor de kavel 5-01 Centrumeiland;
- Akkoordverklaring met alle in deze brochure en bijlagen aangegeven voorwaarden (grondwaarde, planning, eisen aan statuten e.d.);

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 3.10. beschreven.

3.3.1 Samenwerkingsverband wooncoöperatie

Het is niet toegestaan dat een inschrijvende wooncoöperatie voor de ontwikkeling en bouw van het gebouw op de kavel een samenwerkingsverband aangaat met één of meerdere van de andere wooncoöperaties die zich voor dezelfde kavel willen inschrijven.

3.3.2 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 25 februari 2022, uiterlijk voor 17.00 uur, en uitsluitend digitaal via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Alle, tijdig via dit e-mailadres binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en ant-

woorddocument. Dit document is vanaf 11 maart 2022 voor iedereen te raadplegen via www.amsterdam.nl/zelfbouw.

3.3.3 Inschrijven

Inschrijven is mogelijk vanaf 11 maart 2022 tot en met 25 maart 2022, uiterlijk voor 17.00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inschrijving dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Indien er meer dan vijf inschrijvers zijn, wordt er door een notaris geloot om maximaal vijf inschrijvers toe te laten tot de kavelspecifieke selectiefase (fase 2). Gelet op het feit dat er voorafgaand aan de Kavelspecifieke selectiefase geloot kan gaan worden, dient de inschrijver niet meer dan de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier

Volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend door de daartoe bevoegde bestuurder(s), door middel van een goed leesbare scan aanleveren. Tevens moet er van de ondergetekenden een kopie paspoort worden aangeleverd.

2. Uittreksel Kamer van Koophandel

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

Vervolgens wordt aan de inschrijvers die gaan deelnemen aan de Kavelspecifieke selectiefase (fase 2) gevraagd een kavelspecifieke visie (inclusief motivering, programma, aanpak financiering en risicoanalyse) in te dienen. Naar aanleiding van deze documenten zal een interview plaatsvinden met de wooncoöperaties.

3.4 Kavelspecifieke selectiefase (fase 2)

De Kavelspecifieke selectiefase bestaat uit een beoordeling van: 1) de motivering, 2) het programma (inclusief de aanpak financiering) 3) de risicoanalyse en 4) het interview. De inschrijver die de hoogste totaalscore op de vier selectiecriteria heeft behaald, wordt uitgenodigd om deel te nemen aan de Plan van aanpakfase, behoudens de situatie als bedoeld in 3.4.3, Beoordeling kavelspecifieke visie, laatste zin, waarbij de notaris via loting de deelnemer aan de Plan van aanpakfase aanwijst.

3.4.1 Eisen Kavelspecifieke selectiefase

Het aanleveren van de inzending voor de Kavelspecifieke selectiefase is mogelijk vanaf 22 april 2022 en tot en met 27 mei 2022, uiterlijk voor 17.00 uur. Uitsluitend maximaal vijf (ingelote) inschrijvers mogen daaraan deelnemen. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inzending voor de kavelspecifieke selectiefase door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inzending dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de kavelspecifieke selectiefase onderstaande stukken 1.1 t/m 1.4 aan te leveren. De aan te leveren kavelspecifieke visie dient in totaal te bestaan uit maximaal 6 pagina's formaat A4 (enkelzijdig, minimale teken-grootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel). U kunt hier-voor het format (zie Bijlage 3) kavelspecifieke visie gebruiken, met daarin tenminste de hieronder genoemde onderwerpen. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van het format, dienen in de be-schrijving van het programma (inclusief de aanpak financiering en de risicoanalyse) wel alle in het format gebruikte tabellen op te worden genomen.

1. Kavelspecifieke visie

1.1 Motivering

- Motivatie van de wooncoöperatie om de locatie te ontwikkelen.
- Ideeën over de toegevoegde waarde van een wooncoöperatie op de locatie.
- Doelgroep van de wooncoöperatie.
- Voorstel en plannen voor de niet-woonfunctie

1.2 Programma

- Aantal woningen dat de wooncoöperatie gaat realiseren.
- De verdeling tussen de gewenste huurcategorieën passend bij het gewenste programma van de locatie (sociale/middeldure huur en eventueel onzelfstandige eenheden), aangeven in aantallen woningen (bandbreedte aangeven is mogelijk).
- Gemiddelde huurniveaus en woningoppervlaktes (m² GO) per categorie (sociale huurwo-ningen, middeldure huurwoningen en eventueel onzelfstandige huurwoningen).
- Bijzondere woonvormen en/of gemeenschappelijke ruimten en/of parkeren en wijze van re-alisatie van parkeerplaatsen en/of niet-woonfunctie.
- In de kavelspecifieke visie dient de worden aangegeven hoe de het voorgestelde program-ma aansluit op de algemene visie die bij inschrijving in de kaartenbak is aangeleverd.

1.3 Aanpak financiering

- Een inschatting van kosten en opbrengsten.
- Een beschrijving van de aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel- en bouw-fase als na oplevering in de beheerfase.
- De genomen stappen om financiering voor het project te onderzoeken.

1.4 Risicoanalyse

- Risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste (externe) risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen.
- Naar voren dient te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel die in deze selectieprocedure wordt aangeboden. Hierbij dienen de risico's geprioriteerd te wor-den: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is niet te bedoeling om zoveel mogelijk risi-co's te noemen, het is belangrijker om de echte risico's te identificeren en de beheersing er-van te omschrijven.

2. Interview

Het interview is bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten. Tenminste 3 leden van de wooncoöperatie, waarvan minimaal twee bestuursleden, dienen bij het interview aanwezig

te zijn. De interviewer is lid van de selectiecommissie en de overige commissieleden zijn aanwezig bij het interview. In het interview worden vragen gesteld over de schriftelijke documenten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er nieuwe informatie wordt gedeeld gedurende het interview. De interviews vinden plaats in de periode van 10 juni 2022 tot en met 24 juni 2022. De exacte datum en het tijdstip worden uiterlijk 22 april 2022 gecommuniceerd.

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

3.4.2 Selectiecriteria Kavelspecifieke visie

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

1 Beoordeling visie op locatie

Bij de visie op locatie wordt beoordeeld op de criteria: motivatie, doelgroep en ruimte voor specifieke woonwensen die aanleiding zijn om deze locatie als wooncoöperatie te ontwikkelen. Beoordeeld wordt de mate waarin duidelijk gemaakt wordt waarom deze ontwikkeling het best door middel van een wooncoöperatie gerealiseerd kan worden en de mate waarin de ideeën over motivatie, doelgroep en specifieke woonwensen aansluiten op de beschreven opgave en de mate waarin deze onderwerpen concreet beschreven uitgewerkt zijn. Beoordeeld wordt ook de mate waarin deze onderwerpen aansluiten op de visie die in de kaartenbak is ingediend.

2 Beoordeling programma en aanpak financiering

Het programma en aanpak financiering wordt beoordeeld op:

- a) een naar het oordeel van de selectiecommissie realistische inschatting van de:
 - (bandbreedte) stichtingskosten;
 - (bandbreedte) huuropbrengsten;
 - indicatie financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen);
- b) of er al stappen zijn genomen om financiering te zoeken voor het initiatief;
 - zo ja, betreft dit stappen waaruit blijkt dat de wooncoöperatie de opgave overziet, en
 - hebben deze stappen al tot concrete toezeggingen van derden geleid, die bijdragen aan de haalbaarheid van de ontwikkeling?

De aanpak financiering dient aan te sluiten op het programma van de wooncoöperatie, de ingediende algemene visie in de kaartenbak en de kavelspecifieke visie. Een financieringsaanpak gebaseerd op middeldure huurwoningen sluit bijvoorbeeld niet aan op een wooncoöperatie die alleen woningen onder de liberalisatiegrens gaat realiseren.

3 Beoordeling risicoanalyse

Naar mate de risicoanalyse concreter en met duidelijke en toepasbare maatregelen is uitgewerkt, zal de risicoanalyse beter beoordeeld worden.

4 Beoordeling Interview

Beoordeeld wordt de mate waarin de wooncoöperatie het project werkelijk doorgrondt. De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de wooncoöperatie de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet, van groot belang is voor het

succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de leden die deelnemen aan het interview wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over kunnen brengen

3.4.3 Beoordeling kavelspecifieke visie

De beoordeling in de Kavelspecifieke selectiefase geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

1. Een lid Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam.
2. Een lid projectteam Centrumeiland, gemeente Amsterdam.
3. Een lid Team grondprijisadvisering, gemeente Amsterdam.

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

In de Kavelspecifieke selectiefase zal de selectiecommissie maximaal één inschrijver selecteren, die doorgaat naar de Plan van aanpakfase.

Om door te mogen gaan naar de Plan van aanpakfase dient in ieder geval een minimale score van 50 punten of hoger te zijn behaald voor de schriftelijke documenten en het interview. Bij een totaalscore van minder dan 50 punten volgt automatisch uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure.

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

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

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium,	per inschrijver
A. Motivering en doelgroep	20 punten	nummer 1: 20 punten nummer 2: 16 punten nummer 3: 12 punten nummer 4: 8 punten nummer 5: 4 punten
B. Programma en aanpak financiering	30 punten	nummer 1: 30 punten nummer 2: 24 punten nummer 3: 18 punten nummer 4: 12 punten nummer 5: 6 punten
C. Risicoanalyse	20 punten	nummer 1: 20 punten nummer 2: 16 punten

		nummer 3: 12 punten nummer 4: 8 punten nummer 5: 4 punten
D. Interview	30 punten	nummer 1: 30 punten nummer 2: 24 punten nummer 3: 18 punten nummer 4: 12 punten nummer 5: 6 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten	

Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk zijn dan geldt de hoogste score op het selectie criterium B, Programma en aanpak financiering. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op het selectie criterium B dezelfde score hebben wordt de winnaar door middel van loting door de notaris aangewezen.

3.5 Plan van aanpakfase (fase 3)

De Plan van aanpakfase heeft als doel om tot een vastgesteld plan van aanpak te komen met de geselecteerde inschrijver. Nadat het plan van aanpak door de gemeente is goedgekeurd, zal de inschrijver worden uitgenodigd voor de ondertekening van de optieovereenkomst voor kavel 5-01 Centrumeiland. Het plan van aanpak wordt als bijlage bijgevoegd bij de optieovereenkomst.

De toetsingscriteria van het plan van aanpak zijn:

1. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen
2. Visie op lange termijn
3. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie
4. (financiële) Haalbaarheid

De geselecteerde inschrijver wordt uitgenodigd voor een formeel moment/bijeenkomst in verband met de toelating tot de Plan van aanpakfase. Bij deze bijeenkomst dienen tenminste vier leden van de wooncoöperatie, waarvan in ieder geval de bestuursleden, aanwezig te zijn. Tijdens deze bijeenkomst wordt het komende proces en de aanpak besproken.

3.5.1 Eisen Plan van aanpakfase

Het aanleveren van de inzending voor de Plan van aanpakfase is mogelijk vanaf 15 juli 2022 en tot en met 20 januari 2023, uiterlijk voor 17.00 uur. Uitsluitend de geselecteerde inschrijver mag daaraan deelnemen. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inzending voor de Plan van aanpakfase door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inzending dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 20 januari 2023 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de geselecteerde inschrijver, indien hij dat wenselijk acht, **uiterlijk** 9 december 2022 een concept plan van

aanpak ter becommentariëring indienen bij de gemeente, uitsluitend via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl, ter attentie van mevrouw Rens Nijenhuis.

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

1. Statuten

Statuten van de reeds in de kaartenbakfase formeel opgerichte (coöperatieve) vereniging, zijnde de inschrijvende wooncoöperatie, met daarin tenminste: omschrijving doelgroep en de door de gemeente opgelegde passages (zie ook hoofdstuk 1.4, eisen aan statuten)

2. Plan van aanpak

Maximaal 12 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel) met daarin tenminste de volgende onderwerpen:

- Omschrijving doelgroep(en), met tenminste een omschrijving van de huidige inkomensgrenzen in relatie tot de categorieën huurwoningen (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur), waarbij ook wordt aangegeven hoe de wooncoöperatie in de toekomst zal omgaan met wijzigingen van de hoogtes van de voor de betreffende categorieën huurwoningen geldende inkomensgrenzen.
- De wijze waarop leden kunnen toe- en uittreden en de wijze waarop de wooncoöperatie er, ook op de lange termijn (25 jaar of langer), op toeziet dat (nieuwe) leden tot de beschreven doelgroep behoren.
- Beschrijving programma: aantal woningen onder liberalisatiegrens en aantal woningen middelduur met een huurprijs tussen € 763,47 en € 1.068,83 (prijspeil 2022), beiden met gemiddelde oppervlakten (in m² GO) en gemiddelde huurniveaus, aantal parkeerplaatsen en eventuele overige programma onderdelen in m² BVO.
- Beschrijving programma niet-woonfuncties.
- Beschrijving ontwikkelproces (hoe wordt het proces georganiseerd, welke fases doorlopen worden en welke producten horen bij deze fases, welke partijen worden betrokken).
- De zeggenschap, betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden van de vereniging bij het ontwikkelproces.
- Visie op duurzaamheid waarin een beschrijving wordt opgenomen hoe voldaan wordt aan de in de kavelregels opgenomen minimale vereisten en in welke mate en hoe invulling wordt gegeven aan de in de kavelregels en paragraaf 2.5 opgenomen duurzaamheidsambities.
- Beschrijving van de organisatie van de wooncoöperatie gedurende de bewonings-/ beheerfase en de zeggenschap, betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden daarbij.
- Uitgebreide risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste (externe) risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen. Daarnaast dient naar voren te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel.

3. Haalbare Business Case

Maximaal 10 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel) met daarin:

- Exploitatieberekening, waarin ook aandacht is voor eventueel optredende huurachterstanden of derving inkomsten bij mutatie van leden, inclusief de commerciële voorzieningen indien van toepassing.
- Financieringsplan.
- Eventuele onderbouwingen van de aannames in de exploitatieberekening en onderbouwing van het financieringsplan.

4. Schematische weergave plattegronden

Een schematische weergave van de indeling van de plattegronden met toelichting (maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, in A4 formaat met eventueel een impressie van de gevel, op basis van de in de kavelregels geformuleerde ambities; er wordt uitdrukkelijk geen ontwerp of maquette gevraagd. Referentiebeelden mogen meegestuurd worden. Deze moeten op de aangegeven 4 pagina's A4 passen.

5. Ingevuld Bibob-formulier

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

Het plan van aanpak en de business case dienen een uitwerking te zijn van de in de kaartenbak ingediende algemene visie en de kavelspecifieke visie. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk de doelgroep die in de visies is aangegeven te wijzigen in een andere doelgroep. De invulling van de niet-woonfuncties mag programmatisch wel wijzigen, waarbij van belang is dat voldaan blijft worden aan project specifieke ambities.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hierna onder paragraaf 3.10 beschreven, zal een inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de Plan van aanpakfase indien er niet aan genoemde eisen wordt voldaan.

Het plan van aanpak en/of de meegezonden bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt de geldigheid van de inzending door alle documenten te beoordelen op volledigheid en of deze op tijd zijn aangeleverd.

Uiterlijk 20 januari 2023 dienen alle documenten van de Plan van aanpakfase te voldoen aan bovenstaande en per e-mail te worden ingediend bij zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Presenteren van plannen

De geselecteerde inschrijver dient haar inschrijving in een presentatie mondeling toe te lichten. De presentatie is een toelichting op de ingediende stukken aan de selectiecommissie en zal ongeveer 45 minuten duren. De presentatie is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt door de selectiecommissie gekeken in hoeverre de wooncoöperatie het zelfbouwproject overziet. Dit alles in het licht van de doelstellingen

zoals beschreven in hoofdstuk 2. Na aanlevering van de stukken voor de Plan van aanpakfase, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Onkostenvergoeding Plan van aanpakfase

De geselecteerde inschrijver krijgt na het succesvol afronden van deze fase een onkostenvergoeding van €5.000,-.

3.5.2 Toetsingscriteria Plan van aanpakfase

Aan de hand van de in hoofdstuk 2 beschreven opgave, de kavelregels en de in de inleiding beschreven motieven om een kavel voor wooncoöperaties beschikbaar te stellen wordt beoordeeld of er voldaan is aan de onderstaande toetsingscriteria. Hierbij wordt gekeken naar de ambities van de inschrijver en de mate waarin deze concreet zijn uitgewerkt en onderbouwd worden met maatregelen.

Het plan van aanpak wordt beoordeeld op de volgende 5 toetsingscriteria:

A. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen

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

B. Visie op lange termijn

De wooncoöperatie wordt geacht de aangegeven doelgroepen voor onbepaalde tijd te blijven huisvesten en te handelen conform het aangegeven doel. Beoordeeld wordt of:

- de definitie van de doelgroep voor lange termijn bruikbaar is;
- de wijze waarop ook op termijn vrijkomende woningen aan de door de wooncoöperatie aangegeven doelgroep toegewezen worden;
- de wijze waarop de wooncoöperatie omgaat met leden die niet voldoen aan datgene wat in de statuten is bepaald of met leden die zich niet houden aan de afspraken die de wooncoöperatie met haar leden maakt.

De wooncoöperatie wordt erfpachter en gerechtigde van het vastgoed. Dit betekent ook dat de wooncoöperatie verantwoordelijk is voor de vastgoedexploitatie en het onderhoud. Beoordeeld wordt de wijze waarop:

- de exploitatie (zoals het innen van huur, betalen vaste lasten financiering, nutsbedrijven etc.) georganiseerd wordt;
- gezorgd wordt voor onderhoud van het gebouw en de onbebouwde terreindelen en welke concrete rol het bestuur en de leden van de wooncoöperatie daarin hebben.

C. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie

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

D. (financiële) Haalbaarheid

De inschrijver wordt gevraagd met een business case aan te tonen dat zij in staat is een (financieel) haalbaar project te ontwikkelen. De beoordeling van de haalbaarheid gebeurt op basis van het ingediende plan van aanpak, de business case en de risicoanalyse. In de business case worden een exploitatieberekening, een financieringsplan (inclusief voorfinanciering), onderbouwing en afspraken met financiers gevraagd. In de Exploitatieberekening toont de inschrijver aan dat een sluitende exploitatie van het vastgoed mogelijk is op basis van het aangegeven programma.

E. Niet-woonfunctie (indien van toepassing)

Beoordeeld wordt of voldaan wordt aan de in de kavelregels geformuleerde ambities.

3.5.3 Beoordeling Plan van aanpakfase/ reservelijst

De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de inzending voor de Plan van aanpakfase. De selectiecommissie beoordeelt de inzending en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De selectiecommissie toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 2.2, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande toetsingscriteria. Ook dient het plan van aanpak samen met de haalbaarheidsanalyse, de documenten die de geselecteerde inschrijver in de kavelspecifieke selectiefase heeft ingezonden, de toelichtingen in de presentatie en alle overige stukken die in het kader van de Plan van aanpakfase door de geselecteerde inschrijver zijn ingezonden een coherent beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als het bijvoorbeeld niet compleet is, de aanleverdatum voor de Plan van aanpakfase niet gehaald wordt of de in Kavelspecifieke selectiefase toegezegde visie van de inschrijver tijdens de Plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijkt te zijn.

Om te voorkomen dat op 20 januari 2023 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de geselecteerde inschrijver **uiterlijk** 9 december 2022 een concept plan van aanpak ter becommentariering indienen bij de gemeente, uitsluitend bij: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl, ter attentie van Rens Nijenhuis. De gemeente zal binnen twee weken reageren, uiterlijk op 23 december 2022.

Indien de geselecteerde inschrijver niet in staat blijkt om (tijdig) een plan van aanpak aan te leveren dat voldoet de daarvoor opgenomen eisen en voorwaarden, komt de optieovereenkomst met deze inschrijver niet tot stand en komt haar gehele inschrijving daarmee te vervallen. In dat geval of in elk ander geval waarbij er geen optieovereenkomst tot stand komt met de geselecteerde inschrijver, vervalt de inschrijving van de geselecteerde inschrijver en zal de gemeente de wooncoöperatie met de hoogste rangorde op de reservelijst uitnodigen voor deelname aan de Plan van aanpakfase. Als na het doorlopen van de Plan van aanpakfase met deze wooncoöperatie met alle bijbehorende criteria en toetsingen om welke reden dan ook evenmin een optieovereenkomst tot stand komt, zal de wooncoöperatie die dan de hoogste rangorde heeft op de reservelijst worden benaderd en zal dit proces indien nodig worden herhaald net zolang totdat er een optieovereenkomst tot stand is gekomen met een wooncoöperatie uit de reservelijst, dan wel indien met geen van de wooncoöperaties uit de reservelijst een optieovereenkomst wordt afgesloten. De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de geselecteerde inschrijver dan wel

door een wooncoöperatie uit de reservelijst automatisch te vervallen, waarna er geen rechten meer aan kunnen worden ontleend.

In het geval er voor kavel 5-01 geen optieovereenkomst met een inschrijver tot stand komt, zal de gemeente de selectieprocedure met betrekking tot de kavel beëindigen zonder tot optieverlening over te gaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel.

3.6 Screening

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. In de Plan van aanpakfase dient de inschrijver in aanvulling op het inschrijfformulier een volledig, correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts) personen en de aan deze (rechts) personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de betreffende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om geen optieovereenkomst met deze inschrijver aan te gaan, waardoor zijn inschrijving en wanneer er is geloot ook het lotingsresultaat automatisch komt te vervallen. Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook in een later stadium, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan te verbinden.

3.7 Optieovereenkomst

Indien de selectiecommissie de stukken uit de Plan van aanpakfase als voldoende heeft beoordeeld zal de gemeente met de wooncoöperatie een optieovereenkomst conform de bijgevoegde model optieovereenkomst (bijlage 6) sluiten. De optieovereenkomst wordt ondertekend nadat de selectie uitslag definitief is geworden. Daarvan is op zijn vroegst sprake indien er geen bezwaar wordt ingediend binnen de bezwaartermijn van 20 dagen, zoals hierna in paragraaf 3.8 onder Bezwaar is beschreven. In dat geval kan na ommekomst van de bezwaartermijn van 20 dagen tot de ondertekening van de optieovereenkomst worden overgegaan. Indien er wel bezwaar wordt gemaakt zal de in paragraaf 3.8 beschreven procedure worden gevolgd.

Het door de wooncoöperatie opgestelde plan van aanpak en de business case maken deel uit van de optieovereenkomst en zullen als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden. De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de wooncoöperatie gedurende alle voorgaande fasen verstrekt is te verifiëren.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 14 dagen nadat de selectie uitslag definitief is geworden. Indien er geen bezwaar is gediend tegen de selectie uitslag is de selectie uitslag definitief na ommekomst van de bezwaartermijn van 20 dagen. Bij bezwaar zal volgend de in paragraaf 3.8 beschreven procedure de selectie uitslag definitief zijn nadat het bezwaar op onherroepelijke wijze is afgewezen door de rechter.

In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het uitgifteproces vanaf de optieovereenkomst.

3.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de uitslag van de selectieprocedure of hoe de gemeente in het kader van de selectie heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de selectiecommissie het plan van aanpak inclusief business case akkoord heeft bevonden en de selectie uitslag aan alle inschrijvers per brief bekend heeft gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

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

Mocht een inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan krijgt de selectie uitslag een voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden, zodat er alsnog tot ondertekening van de optieovereenkomst wordt overgegaan binnen een termijn van 14 dagen.

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

3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

De gemeente behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure te beëindigen om haar move-rende redenen.

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

3.10 Geldigheid inschrijvingen en herstelmogelijkheden

Inge vulde formulieren, stukken en bijlagen in de Inschrijffase, de Kavelspecifieke selectiefase als de Plan van aanpakfase kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid en tijdige inzending. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van gegevens waar in het inschrijfformulier of de selectiebrochure naar wordt gevraagd zal de inschrijver bij zowel de Inschrijffase (paragraaf 3.3) als de Kavelspecifieke selectiefase (paragraaf 3.4) éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om binnen vijf dagen na berichtgeving door de gemeente de onvolledige inschrijving of onvolledige aanlevering van stukken aan te vullen c.q. te corrigeren.

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

Wanneer er teveel pagina's worden ingeleverd, behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving zelf in te korten.

Na ontvangst van een rechtsgeldige inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging van de gemeente.

3.11 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Stappen	Planning
Start selectieprocedure	28 januari 2022
Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	25 februari 2022, uiterlijk voor 17.00 uur
Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)	11 maart 2022
Uiterlijk datum inschrijving in kaartenbak	4 maart 2022
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn Inschrijffase (fase 1)	25 maart 2022, uiterlijk voor 17.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel inschrijffase	1 april 2022
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel Inschrijffase	8 april 2022, uiterlijk voor 17.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag inschrijffase/loting	22 april 2022
Startdatum kavelspecifieke selectiefase (fase 2)	22 april 2022
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken kavelspecifieke selectiefase	27 mei 2022, uiterlijk voor 17.00 uur

Stappen	Planning
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel kavelspecifieke selectiefase	3 juni 2022
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel kavelspecifieke selectiefase	10 juni 2022, uiterlijk voor 17.00 uur
Interviews kavelspecifieke selectiefase	Periode 10 juni tot en met 24 juni 2022
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag kavelspecifieke selectiefase	15 juli 2022
Start Plan van aanpakfase (fase 3)	15 juli 2022
Concept plan van aanpak	9 december 2022
Uiterste datum reactie gemeente op concept plan van aanpak	23 december 2022
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken plan van aanpakfase	20 januari 2023
Presentatie inschrijvers	Ca. 3 februari 2023
Beoordelingsperiode incl. screening partij (Bibob)	17 februari 2023
Bekendmaking uitslag, ingaan bezwaartermijn	17 februari 2023
Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: selectie uitslag is definitief	9 maart 2023
Ondertekening optieovereenkomst (bij geen bezwaar)	Uiterlijk 23 maart 2023

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

4.1 Optieovereenkomst

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 3.8 Bezwaar) wordt de optieovereenkomst getekend binnen 14 dagen nadat het bekend is geworden (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, te rekenen vanaf de datum waarop de rechterlijke afwijzing van dit bezwaar onherroepelijk is geworden. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een getekende optieovereenkomst, tenzij anders aangegeven.

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

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 9 maart 2023 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor de waarborgsom van € 5.000,- toegezonden, welke binnen 30 dagen na ondertekening door de geselecteerde inschrijver van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

Na gemeentelijke accordering van het D.O. en het door de inschrijver ingediende financieringsplan waaruit blijkt hoe de financiering van het project geregeld wordt, binnen de optieperiode van 18 maanden, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. Pas na onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding en het voldoen van Waarborgsom 2 (zie tabel paragraaf 4.2) mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt deze het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel via notariële vestiging van dit erfpachtrecht. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform de model-erfpachtovereenkomst (Bijlage 8). De optieovereenkomst eindigt van rechtswege als binnen de optieperiode van 18 maanden de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding heeft de wooncoöperatie maximaal twaalf maanden de tijd om te starten met bouwen. Voorwaarde om te kunnen starten met de bouw is dat de grond juridisch geleverd wordt. Hiervoor dient de wooncoöperatie te beschikken over een in werking getreden omgevingsvergunning en definitieve aanneem- en financieringsovereenkomsten. De wooncoöperatie heeft maximaal 36 maanden bouwtijd na acceptatie van de erfpachtaanbieding; daarna dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in paragraaf 4.2 opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na het aangaan van een optieovereenkomst.

4.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optieperiode	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 20 weken voor aflopen optieperiode
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 10 weken voor aflopen optieperiode
Overleggen stukken haalbaarheid	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum privaatrechtelijke accordering definitief ontwerp	Uiterlijk 5 weken voor aflopen optieperiode
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Betalen Waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur
Vorbereiding levering en bouw	Periode van maximaal 11 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding, voorwaarde voor juridische levering: in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
Aanleveren gegevens t.b.v. uitgiftebesluit	Uiterlijk 11 maanden na uiterste datum acceptatie erfpachtovereenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	Uiterlijk 11 maanden + 2 weken na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding
Levering kavel	Uiterlijk 12 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Betalen canon	Uiterlijk 30 dagen na ingang recht
Uiterste datum oplevering	36 maanden bouwtijd na acceptatie erfpachtaanbieding

5 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2016 niet van toepassing.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de kavel. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de kavel.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt, tenzij dit gebeurt in het kader van de werving van leden van de wooncoöperatie. In dat geval dient inschrijver aan de leden te melden dat er nog geen zekerheid is over het ontwikkelen van de locatie.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, kan de inschrijver hierover schriftelijke vragen stellen via het e-mailadres: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl, tot uiterlijk 25 februari 2022. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl, alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- j. De gemeente is niet verplicht een partij te selecteren. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op elk moment, doch uiterlijk tot het moment van ondertekening van de optie-

- overeenkomst, zonder opgave van redenen beëindigen, ook nadat er al een inschrijver is geselecteerd. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot selectie van een partij overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeloos.
- k. De rechtsverhouding die als gevolg van de Plan van aanpakfase en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
 - l. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
 - m. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
 - n. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 3 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing per e-mail bekend maken.
 - o. Een inschrijver mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen Kavelspecifieke selectiefase of minimale eisen Plan van aanpakfase. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 3.10 beschreven. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
 - p. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, ten einde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.