

Selectiebrochure CPO Bouwgroep Kavel 5C1 Sluisbuurt, Zeeburgereiland



Uitgifte Zelfbouwkavel 5C1 voor een CPO Bouwgroep



Voorwoord

Dit is de selectiebrochure voor de zelfbouwkavel 5C1 voor een CPO bouwgroep in de Sluisbuurt, Zeeburgereiland. De Sluisbuurt wordt een autoluwe wijk met een hoog stedelijk karakter, veel voorzieningen en een nadruk op fietsen. De buurt ligt dicht bij de stad, maar ook dicht bij landelijk Noord. In totaal komen er in de Sluisbuurt circa 5.500 woningen, waaronder studentenwoningen en sociale huur, middeldure huurwoningen en koopwoningen. Het stedenbouwkundig plan zet in op een afwisselende buurt met hoge torens, groene openbare ruimte en nieuwe verbindingen met de stad.

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze kavel 5C1 wordt gegund aan een CPO bouwgroep. Kavel 5C1 vormt een van de eerste ontwikkelingen in de Sluisbuurt. Overige ontwikkelingen die gepland staan in de eerste fase zijn de Hogeschool InHolland, studentenwoningen en een toren met middeldure huurwoningen. Kavel 5C1 komt te liggen aan een klein parkje, waaraan mogelijk ook een basisschool wordt gerealiseerd. Aan de achterzijde grenst het kavel aan een blok voor circa 110 woningen in het middeldure huursegment en vrije sector huur segment. De zelfbouwkavel 5C1 is een kavel voor een middelgrote bouwgroep (11 tot 20 woningen).

We raden u aan om ook de projectwebsite te bezoeken voor het laatste nieuws over de Sluisbuurt: www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt.

Algemene informatie over zelfbouw en meer informatie over kavel 5C1 vindt u op: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap over het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw, maar dragen daarmee ook de risico's ervan.
CPO bouwgroep	Een groep van vier of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen tenminste vier zelfstandige woningen willen ontwikkelen.
Bouwgroeplid	Een natuurlijk persoon die samen met minimaal drie andere bouwgroepleden de kavel willen afnemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) bouwen.
Inschrijver	Vertegenwoordiger van een CPO bouwgroep die namens een CPO Bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier, danwel het toetredingsformulier. Een inschrijver is bouwgroeplid.
Selectiebrochure	Het onderhavige document: "Selectiebrochure CPO Bouwgroep kavel 5C1. Uitgifte Zelfbouwkavel 5C1 voor een CPO Bouwgroep."
Kavel 5C1	Het perceel, gelegen in de Sluisbuurt, Zeeburgereiland in stadsdeel Oost, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K nummer 11003 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening T1900243 is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelregels 5C1'. (Bijlage 5)
Zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners/bouwgroepleden maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.
Kaartenbak	Bestand met CPO bouwgroepen, die zich bij het Team Zelfbouw (Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam) hebben laten registreren als geïnteresseerde voor een zelfbouwkavel.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Begripsbepaling	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen).....	6
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak	7
1.4 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden.....	7
1.5 Integriteit.....	7
2 Kavelinformatie	9
3 Selectieprocedure	12
3.1 Doelstellingen.....	12
3.2 Minimumeisen voor deelname.....	12
3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase.....	13
3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)	13
3.3.2 Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal tien inschrijvingen (loting).....	16
3.3.3 Interviewfase (fase 2)	17
3.3.4 Van maximaal drie CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep in fase 3.....	17
3.3.5 Plan van aanpakfase (fase 3).....	18
3.3.6 Oprichten rechtspersoon en sluiten optieovereenkomst (fase 4)	21
3.4 Projectteam.....	21
3.5 Beoordelingswijze	22
3.6 Informatie over de uitslag van de selectie	23
3.7 Bezwaren en geschillen.....	23
3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet	24
4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst	25
4.1 Optieovereenkomst.....	25
4.2 Erfpachtovereenkomst	26
5 Erfpacht en financiering	28
5.1 Erfpacht.....	28
5.2 De erfpachtgrondwaarde.....	28
5.3 Canon	29
5.4 Zekerheid op maat.....	30
5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	30
5.6 BTW.....	31
5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel	31
5.8 Kosten	31

5.9 Financiering	31
6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces	33
6.1 Stappen en planning selectieprocedure	33
6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst.....	34
Colofon	35

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

1. Documenten voor inschrijving selectieprocedure:
 - a. Inschrijfformulier CPO Bouwgroep kavel 5C1
 - b. Format schriftelijke motivering (document inschrijffase)
 - c. Format risicoanalyse (document inschrijffase)
 - d. Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 5C1 (document plan van aanpakfase)
 - e. Uittredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 5C1 (document plan van aanpakfase)
2. Interviewplanningformulier (wordt na inschrijving toegezonden)
3. Model optieovereenkomst kavel 5C1
4. Documenten met betrekking tot erfpachtuitgifte:
 - a. Model erfpachtaanbieding kavel 5C1
 - b. Uitgiftetekening Dossiernummer T1900243
 - c. Terreinspecificatie kavel 5C1 Sluisbuurt, Zeeburgereiland
 - d. Nulmeting bodem
 - e. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - f. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
5. Kavelregels kavel 5C1, inclusief bijlagen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente Amsterdam nodigt CPO bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van Kavel 5C1. De gemeente is op zoek naar een CPO bouwgroep die het woongebouw op de kavel kan ontwikkelen, financieren en realiseren.

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

De CPO bouwgroep die de gemeentelijke doelstellingen voor de betreffende kavel het beste kan realiseren wordt geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan. De geselecteerde CPO Bouwgroep richt een rechtspersoon op met welke rechtspersoon de optieovereenkomst wordt gesloten.

De CPO bouwgroep – die is toegelaten tot de plan van aanpakfase (fase 3), waarvan het plan van aanpak wordt goedgekeurd – althans de door hen inmiddels opgerichte rechtspersoon – krijgt een jaar de tijd (optieperiode) om haar plan van aanpak uit te werken tot een definitief ontwerp dat kan leiden tot een erfpachtovereenkomst en grondafname.

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

1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Waarom Zelfbouw?

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

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

Wat is Zelfbouw?

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

Wat is een CPO bouwgroep?

In een CPO bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van een gebouw bestaande uit appartementen, waar de bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Een CPO bouwgroep bestaat vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit een groep van vier of meer

natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen woningen voor eigen bewoning willen ontwikkelen. Voor en tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereert u als CPO bouwgroep. De uiteindelijke woningen (appartementenrechten) zullen in erfpacht worden uitgegeven en op naam gesteld worden van de individuele leden van de CPO bouwgroep. Als opdrachtgever kunt u uiteraard professionals inschakelen om het proces voor u te organiseren of het ontwerp te maken. Bij de inschrijving geven de leden van de CPO bouwgroep op het inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan welk bouwgroeplid hen vertegenwoordigt gedurende de selectieprocedure. Indien uw CPO bouwgroep geselecteerd wordt, wordt de CPO bouwgroep vanaf het sluiten van de - hiervoor genoemde - optieovereenkomst vertegenwoordigd door de rechtspersoon die door de CPO bouwgroep is opgericht.

1.3 Selectiebrochure en kaartenbak

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

Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam beheert een "kaartenbak" met een bestand met CPO bouwgroepen, die geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen van zelfbouw. Voordat een CPO bouwgroep aan een selectieprocedure voor zelfbouw deel kan nemen moet deze tijdig zijn geregistreerd in de gemeentelijke kaartenbak. Registreren kan door middel van het invullen van een online registratie formulier [en](#) het houden van een intakegesprek met Team Zelfbouw. Het online registratieformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw. Nadat de gemeente het registratieformulier heeft ontvangen, zal zij de betreffende CPO bouwgroep benaderen voor het voeren van een intakegesprek.

Uitsluitend CPO bouwgroepen die:

- zich uiterlijk op 4 december 2019, 17.00 uur hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-registratieformulier; [en](#)
- uiterlijk op 18 december 2019 een intakegesprek hebben gevoerd met het team Zelfbouw, kunnen deelnemen aan de selectie voor kavel 5C1.

1.4 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.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure zijn Veronique Bronswijk en Darius Riesener, te bereiken op het volgende e-mailadres: zelfbouwsluisbuurt@amsterdam.nl.

1.5 Integriteit

De gemeente wenst alleen overeenkomsten aan te gaan met partijen die integer zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen

dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Een integriteitsclausule maakt onderdeel uit van het inschrijfformulier (en indien van toepassing het toetredingsformulier) en de verder te sluiten overeenkomsten. De CPO bouwgroep en de (later toetredende) bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten vereniging) verklaren dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep, Kavel 5C1 (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 5C1 (Bijlage 1d). Hiervoor dient de "Verklaring Bouwgroepleden", welke verklaring onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier.

1.6 Verkoopregulerend beding

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

De bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten vereniging) dienen bij inschrijving/toetreding te verklaren dat de te ontwikkelen woningen zelf in gebruik zullen worden genomen. Hiervoor ondertekenen de (later toetredende) bouwgroepleden een verklaring, welke onderdeel uitmaakt van het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavel 5C1 (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 5C1 (Bijlage 1d).

1.7 Overige voorwaarden

Daarnaast kan een CPO bouwgroep slechts inschrijven indien haar bouwgroepleden of één van de leden van hun huishouden ① met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel ② niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in die periode op hun naam of op naam van één van de leden van hun huishouden is gevestigd.

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

Een bouwgroeplid is op het moment van deelname aan de CPO bouwgroep minimaal 18 jaar.

Hiervoor dient een ondertekende Verklaring bouwgroepleden, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier (bijlage 1a). Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de CPO bouwgroep uitgesloten van deelname aan de onderhavige selectieprocedure. Voornoemde voorwaarden zijn opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavel 5C1 (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavel 5C1 (Bijlage 1 d).

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

2 Kavelinformatie

Sluisbuurt

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland, binnen de ringweg A10. Deze wijk wordt aan de west- en noordzijde omsloten door het Amsterdam Rijnkanaal en het binnen- en buiten-IJ en kijkt uit over het water en de binnenstad. In de Sluisbuurt worden circa 5.500 woningen in verschillende segmenten gebouwd. Daarnaast is ruimte voor circa 90.000 m² bvo aan voorzieningen.

Deze nieuwe wijk kenmerkt zich door een hoogstedelijk karakter waarbij de nadruk ligt op lopen en fietsen. Wonen, werken, leren, verblijven en bewegen staan centraal in de autoluwe Sluisbuurt. De wijk biedt ruimte aan sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen. De specifieke stedenbouwkundige invulling van de Sluisbuurt, waarbij hoge torens worden afgewisseld met lagere bebouwing aan de straatzijde, zorgt voor een grootstedelijke beleving.

Stedenbouwkundige opzet

De wijk krijgt drie bijzondere plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter, die de basis vormen van de wijk: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark.

Het zuidelijke Entreegebied - bij de kruising van belangrijke fietsroutes en de tramhalte - verbindt de Sluisbuurt met de rest van Zeeburgereiland. Zo komt er een wandelroute door het park op het dak van de Piet Heintunnel naar de andere kant; de westelijke Baaibuurt.

Het Waterbassin vormt het hart van de buurt met daaromheen een wandelgebied en plein met winkels, cafés, restaurants en voorzieningen voor de wijk.

Bij het Sluispark, op de kop van het Zeeburgereiland, komen op de dijken verschillende loop- & wandelroutes bij elkaar aan de Oranjesluizen. Dit is een bijzondere plek met een weids uitzicht over het IJ.

De hoofdstraat verbindt straks de drie delen van de Sluisbuurt met elkaar. Het thema 'de Bewegende Stad' komt overal in de Sluisbuurt terug. De openbare ruimte krijgt een inrichting die uitnodigt om te wandelen en fietsen. Zo komen er in de wijk ruimere stoepen aan de zonzijde van de straten en voorzieningen als een huisartsenpost of school op loop- en fietsafstand. Bewoners en bezoekers kunnen in de toekomst een rondje Zeeburgereiland rennen of lopen.

De bebouwing is zo gekozen dat je op straat gebouwen tot maximaal 20 à 30 meter hoog ziet, zoals ook elders in Amsterdam. Onderin die gebouwen – verspreid over de onderste verdiepingen en de begane grond - komt een mix van woningen, scholen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werkplekken. Dat maakt de sfeer op straat levendig, wat ook bijdraagt aan het gevoel van veiligheid. Op een aantal plekken in de wijk is er ruimte voor hoogbouw. Er komen in de Sluisbuurt 17 torens tussen de 40 en maximaal 125 meter hoog. Naast woningen met uitzicht op het water krijgen de woontorens ook publieke functies, zoals horeca, openbare dakterrassen en – tuinen.

Door de mix van gebouwen en de in de buurt aanwezige voorzieningen ontstaat een prettig woonklimaat. Je kunt straks al fietsend of lopend van je woning naar je werkplek komen. Maar ook je boodschappen doen, je kind naar de crèche brengen, sporten of wandelen. Tussendoor tref je buurtgenoten in de wijk en ontstaan sociale contacten. De waterkanten blijven vrij van bebouwing en nodigen uit tot wandelen en sporten. De hoeveelheid groen in de Sluisbuurt is qua oppervlakte vergelijkbaar met 24 voetbalvelden.

Duurzame wijk

Duurzaamheid is in de totale opzet van de Sluisbuurt een belangrijk thema. De wijk wordt autoluw, en er wordt ingezet op smart mobility concepten. Veel aandacht gaat uit naar natuur en ecologie. Bovendien krijgt de Sluisbuurt in de wijk een ondergronds afvaltransportsysteem (OAT), en stadswarmte in plaats van aardgasaansluitingen. Al bij de aanleg wordt de wijk zo goed mogelijk bestand gemaakt tegen steeds vaker voorkomende extreme hoosbuien (rainproof).

Bereikbaarheid

De ambities op het gebied van mobiliteit zijn hoog. De Sluisbuurt wordt zoals eerder vermeld een autoluwe wijk, waarbij in het kader van de Bewegende Stad de fietser en voetganger centraal staan.

Een nieuwe of verbeterde fietsverbinding naar de oostelijke binnenstad wordt onderzocht. Meer hierover leest u op de projectpagina Fietsverbinding Oost:
<https://www.amsterdam.nl/projecten/fietsverbinding-oost/>.

De IJtram ontsluit de wijk richting het centrum en IJburg, bus 37 brengt bewoners naar Noord en Oost.

Omdat er veel nieuwe bewoners bij komen breidt de gemeente de komende jaren het aantal OV-verbindingen uit. Ook voor de auto en de fiets worden maatregelen genomen om te zorgen dat het Zeeburgereiland (en IJburg) de komende jaren goed bereikbaar blijven. Hoe deze aanpak eruit ziet leest u in het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg:
<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/uitvoeringsagenda/mobiliteitsplanoost/>.

Fasering Sluisbuurt

Sluisbuurt wordt een gemengde wijk, met ruimte voor 40% sociale huur, 35% middensegment en 25% vrije sector woningen. Daarnaast is er ruimte voor circa 90.000 m² sociaal-maatschappelijke (waaronder scholen) en commerciële voorzieningen (bedrijven, kantoren en detailhandel).

De Sluisbuurt wordt gefaseerd uitgegeven. De ontwikkeling start in het zuidoost-kwadrant, waar kavel 5C1 onderdeel van uitmaakt. Ook Hogeschool InHolland, een woontoren met middensegment huurwoningen en kavels voor studentenwoningen maken onderdeel uit van deze eerste fase.

De overige kwadranten en kavels worden stap voor stap binnen de kaders van het Bestemmingsplan Sluisbuurt verder uitgewerkt en uitgegeven.

Kenmerken kavel 5C1

Kavel 5C1 ligt aan de oostkant van cluster 5 in het zuidoostkwadrant van de Sluisbuurt. Aan de westzijde ligt een plantsoen dat ook door de basisschool wordt gebruikt. Aan de achterzijde van de kavel is ruimte voor private buitenruimtes of een gezamenlijk binnenterrein.

De Sluisbuurt is een nieuwe wijk in wording. Dit betekent voor de zelfbouwers die in deze fase van de ontwikkeling van de wijk inschrijven dat zij aan het pionieren zijn en dat er in het begin nog weinig voorzieningen zullen zijn. Ook zullen in het begin nog niet alle uitgangspunten en kaders voor de overige ontwikkelingen in de Sluisbuurt volledig bekend zijn.

De kavel biedt ruimte aan een wooncomplex met 11 – 20 woningen van in totaal minimaal 2.000 m² bvo en maximaal 2.300 m² bvo. Daarnaast is het toegestaan een voorziening te realiseren van maximaal 250 m². Deze voorziening kan het volgende behelzen: kantoor, (creatieve) bedrijfsruimte, dienstverlening, maatschappelijke voorziening (zie kavelregels). Op deze kavel kunnen parkeerplaatsen (half) verdiept worden gerealiseerd volgens de richtlijn van 0,6 parkeerplaats per woning.

Alle voorbehouden en verdere informatie staan in de kavelregels, de toelichting op de kavelregels en de erfpachtaanbieding die u kunt lezen in de bijlagen bij deze brochure.

3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon voor kavel 5C1.

Een CPO Bouwgroep mag slechts aan één selectieprocedure tegelijkertijd deelnemen.

3.1 Doelstellingen

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

1. De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor de bouwgroepleden gedurende het ontwikkel- en bouwproces. Hoe geeft de groep vorm aan zeggenschap en opdrachtgeverschap?
2. Mate van haalbaarheid. Hierbij zijn de stabiliteit van de groep, groepsvorming, realisme ten aanzien van de verhouding tussen kosten en ambities en een realistische planning van belang. Hoe wordt de groep gevormd, wat bindt elkaar en hoe wordt de stabiliteit van de groep geborgd? Hoe is het plan (financieel) haalbaar?
3. De mate waarin de betreffende kavel duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt. Welke ambities heeft de bouwgroep ten aanzien van natuur inclusief bouwen, waterberging en lokale biodiversiteit?
4. De mate waarin de betreffende kavel waarde aan het gebied toevoegt en de interactie tussen het gebouw en de omgeving vergroot. Hierbij is van belang:
 - De invulling van de plint
 - De rol van de bouwgroep als pionier in het gebied.

3.2 Minimumeisen voor deelname

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

1. De CPO bouwgroep moet
 - a. uiterlijk op 4 december 2019 zich hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier; en
 - b. uiterlijk op 18 december 2019 een intakegesprek hebben gehad met het team Zelfbouw,
2. De inschrijver dient een CPO bouwgroep te vertegenwoordigen waarvan voor tenminste een kwart (25%) van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend zijn met een minimum van vier bouwgroepleden. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier (of in een later stadium het toetredingsformulier) persoonlijk en in eigen naam hebben ondertekend.

3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase

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

In fase 1 (inschrijffase incl. schriftelijke documenten) kunnen CPO bouwgroepen inschrijven die zijn geregistreerd in de centrale kaartenbak op uiterlijk 4 december 2019, 17.00 uur en uiterlijk op 18 december 2019 een intakegesprek hebben gehad met het Team Zelfbouw. Voor verdere informatie over voorgaande wordt verwezen naar paragraaf 1.3 en 3.3.1.

Voor fase 2 worden de drie CPO bouwgroepen met de hoogste score voor de schriftelijke documenten uit fase 1 uitgenodigd om deel te nemen aan de interviews. Na fase 2 gaat er één CPO Bouwgroep door naar fase 3 (plan van aanpak). Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Indien er gelijke scores zijn behaald, zal er door een notaris een rangvolgorde worden geloot. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Vervolgens stelt in fase 3 één CPO bouwgroep een plan van aanpak op. Als het plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen krijgt (de door) deze CPO bouwgroep (opgerichte rechtspersoon), zie fase 4, de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5 en 3.3.6.

3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)

CPO bouwgroepen die bij de gemeente geregistreerd zijn als CPO bouwgroep, zoals omschreven in paragraaf 1.3 van de selectiebrochure, kunnen zich inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure. Het inschrijfformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw, het inschrijfformulier is als bijlage 1a benoemd bij de selectiebrochure.

Geïnteresseerde CPO bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het inschrijfformulier (bijlage 1a) aan dat ze willen meedingen naar de optieovereenkomst voor de betreffende kavel. Naast het inschrijfformulier dienen de CPO bouwgroepen een schriftelijke motivering en risicoanalyse in te leveren (bijlage 1b en 1c) die door de selectiecommissie worden beoordeeld. Het doel is inzicht te verkrijgen in de motivatie van de CPO bouwgroep en of de belangrijkste risico's van het project geïdentificeerd zijn en gemanaged worden. In paragraaf 3.4 van de selectiebrochure wordt de selectiecommissie verder toegelicht en in paragraaf 3.5 staat beschreven hoe de selectiecommissie - aan de hand van de in hoofdstuk 3.1 geformuleerde doelstellingen de documenten beoordeelt.

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

- Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavel 5C1, zie bijlage 1a;
- Schriftelijke motivering (maximaal twee A4, opmaak mag niet worden aangepast), zie bijlage 1b;
- Risicoanalyse (maximaal twee A4, opmaak mag niet worden aangepast), zie bijlage 1c;
- Interviewplanningsformulier (wordt na inschrijffase toegezonden, zie bijlage 2)

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

Inschrijfformulier

Door middel van het inschrijfformulier schrijft de betreffende CPO Bouwgroep zich in om deel te nemen aan de betreffende selectieprocedure en in ditzelfde inschrijfformulier verklaart de inschrijver namens de CPO Bouwgroep en de op dat moment bekende bouwgroepleden dat er wordt voldaan aan de in dat formulier gestelde voorwaarden. Ook verklaren de dan bekende bouwgroepleden dat zij de inschrijver als vertegenwoordiger van de CPO Bouwgroep aanwijzen en te voldoen aan de op hem/haar van toepassing zijnde voorwaarden, zoals vermeld op het inschrijfformulier.

Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver namens de CPO bouwgroep aan op welke datum de CPO bouwgroep is geregistreerd in de kaartenbak. De inschrijving dient uiterlijk 31 januari 2020, 12.00 uur te hebben plaatsgevonden.

Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door het Team Zelfbouw én een scan van het registratieformulier dienen te worden bijgevoegd. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is de inschrijving ongeldig.

Voorts wordt op het inschrijfformulier aangegeven op welke datum het intakegesprek met Team Zelfbouw heeft plaatsgevonden.

Schriftelijke motivatie

De CPO bouwgroep geeft in het Format schriftelijke motivering (bijlage 1b) argumenten/stellingen op basis waarvan de CPO bouwgroep meent dat deze de selectiedoelstellingen zoals benoemd onder paragraaf 3.1 gaat realiseren. Met andere woorden: wat zijn de sterke punten van de CPO bouwgroep en de mogelijkheden die de CPO bouwgroep ziet voor de kavel, dit gerelateerd aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1 en de kavelinformatie zoals opgenomen in de kavelregels (bijlage 5).

Risicoanalyse

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat het eindresultaat in gevaar komt. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan succesvolle ontwikkeling dient de CPO bouwgroep een risicoanalyse uit te voeren voor het ontwikkelingstraject. In het Format risicoanalyse (bijlage 1c) dient de CPO bouwgroep de belangrijkste externe risico's (d.w.z. risico's die buiten de directe invloedssfeer van de CPO bouwgroep vallen) en de bijbehorende beheersmaatregelen te beschrijven. Daarnaast dient naar voren te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavels die in deze selectieprocedure worden aangeboden. Hierbij dient de CPO bouwgroep de risico's te prioriteren: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is niet de bedoeling om zo veel mogelijk risico's te noemen, het is belangrijker om de echte risico's te identificeren en de beheersing ervan te omschrijven.

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

Indienen documenten

De inschrijfperiode voor deze selectieprocedure start op 5 december 2019 en eindigt op 31 januari 2020. Het inschrijfformulier (inclusief scan bevestigingsmail en registratieformulier en verdere bijlagen) dient, **uiterlijk 31 januari 2020, 12:00 uur 's middags** per e-mail te zijn ingediend op het emailadres: zelfbouwsluisbuurt@amsterdam.nl. U ontvangt een bevestiging na ontvangst.

Voorwaarden inschrijving CPO bouwgroep

(in aanvulling op hetgeen vermeld in paragraaf 1.7)

Als CPO bouwgroep kunt u niet gelijktijdig deelnemen aan meerdere selectieprocedures van gemeentelijke zelfbouw. Zolang uw CPO bouwgroep nog deelneemt aan een selectieprocedure voor een andere kavel kunt u niet aan deze selectieprocedure deelnemen. Mocht uw CPO bouwgroep aan een selectieprocedure voor een andere kavel deelnemen, dan wordt uw inschrijving ongeldig verklaard. Een CPO bouwgroep kan zich slechts één keer inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure.

Ook wordt de inschrijving van een CPO bouwgroep ongeldig verklaard als de CPO bouwgroep al eerder een optieovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam met betrekking tot het gemeentelijke zelfbouwaanbod voor bouwgroepen waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 2013 openstelde.

Voorwaarden m.b.t. natuurlijke personen die deel uitmaken van CPO bouwgroep

(in aanvulling op hetgeen vermeld in paragraaf 1.7)

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

- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam voor een zelfbouwwoning uit het gemeentelijke zelfbouwaanbod van zelfbouwkavels waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming openstelde in de periode vanaf 8 juni 2013;
- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden deelneemt in een andere CPO Bouwgroep waarmee de gemeente Amsterdam reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot het gemeentelijk zelfbouwaanbod voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in de periode vanaf 8 juni 2013;
- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden onderdeel uitmaakt van een andere CPO Bouwgroep, welke CPO Bouwgroep deelneemt aan onderhavige selectieprocedures of een andere lopende selectieprocedure voor gemeentelijke zelfbouw.

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

Toetsen gegevens

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

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

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

Op uiterlijk 7 februari 2020 stelt de gemeente de definitieve lijst van CPO bouwgroepen vast die zich geldig hebben ingeschreven.

Alle inschrijvers krijgen **uiterlijk** 7 februari 2020 per email bericht of de inschrijving geldig is. Bovendien vermeldt de gemeente in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO bouwgroep, naam inschrijver, aantal te realiseren woningen en aantal bouwgroepleden), en of de gemeente een loting, zie paragraaf 3.3.2, zal uitvoeren.

3.3.2 Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal tien inschrijvingen (loting)

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

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd op basis van de hem door de gemeente aangereikte definitieve lijst(en) van CPO Bouwgroepen. CPO bouwgroepen die aan de loting deelnemen, kunnen bij de loting aanwezig zijn. Een mogelijke loting ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden in de periode van 10 t/m 14 februari 2020. Het exacte tijdstip wordt gelijktijdig met de definitieve lijst op uiterlijk 10 februari per email gecommuniceerd met de inschrijvers die de CPO Bouwgroepen vertegenwoordigen.

Indien een loting plaatsvindt zal de uitslag van de loting 14 februari 2020 per email naar de inschrijver worden gestuurd.

Beoordeling, naar maximaal 3 bouwgroepen

De selectiecommissie beoordeelt de schriftelijke documenten (motivatie en risicoanalyse) van de bouwgroepen die zich hebben ingeschreven (en die eventueel na loting zijn geselecteerd) aan de hand van de doelstellingen (paragraaf 3.1), zoals omschreven in paragraaf 3.4. De drie inschrijvingen met de hoogste score gaan door naar de interviewfase (fase 2). Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen. Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. Uiterlijk 28 februari 2020 ontvangt u een bericht over deelname aan de interviews.

Interviewplanningsformulier voor fase 2

In de volgende fase (interviewfase, fase 2) wordt er per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met tenminste 2 en maximaal 3 bouwgroepleden. Om de interviews te kunnen voorbereiden wordt gevraagd de gegevens van de bouwgroepleden aan te geven op het interviewplanningsformulier. Dit formulier wordt in een later stadium na inschrijving toegezonden. Het interview wordt in elk geval gehouden met de inschrijver, tevens bouwgroeplid. In 3.3.3 wordt verder toegelicht wat het doel van de gesprekken is, hoe het gesprek zal verlopen en hoe dit beoordeeld wordt.

3.3.3 Interviewfase (fase 2)

Zoals hiervoor aangegeven worden er in de interviewfase per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met minimaal twee en maximaal drie bouwgroepleden. De interviews vinden plaats tussen 16 en 20 maart 2020. De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de CPO bouwgroep de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet van groot belang is voor het succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de gekozen bouwgroepleden wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over kunnen brengen.

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

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

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

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

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase (fase 3) dient de gemiddelde score voor de schriftelijke documenten (fase 1) en het interview (fase 2) een 6 of hoger te zijn. De CPO bouwgroep met de hoogste gewogen score (zie onderstaande tabel) voor de documenten uit fase 1 en de interviews uit fase 2 gaat door naar de plan van aanpakfase, de overige twee CPO bouwgroepen worden, bij een gemiddelde score van 6 of hoger, op de reservelijst geplaatst. Hierbij geldt de volgende weging:

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

Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke hoogste score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen.

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. CPO bouwgroepen die aan de loting deelnemen, kunnen bij de loting aanwezig zijn. De datum waarop een mogelijke loting ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden is in week 15 van 2020. Het exacte tijdstip wordt gelijktijdig met de melding van het plaatsvinden van de loting per email gecommuniceerd aan de betreffende CPO bouwgroepen.

De uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) wordt na het voeren van de laatste interviews, (uiterlijk 10 april 2020) gestuurd naar de CPO bouwgroep met de hoogste score of indien van toepassing, de CPO bouwgroep met het hoogste rangnummer na loting.

Op dat moment krijgen ook CPO bouwgroepen die niet worden uitgenodigd voor de plan van aanpakfase bericht. Deze CPO bouwgroepen krijgen tevens bericht of zij nummer één of twee zijn op de reservelijst. Daarvoor dienen zij gemiddeld een 6 of hoger te hebben gescoord voor de inschrijffase en de interviewfase. Bij een gelijke score bepaalt de uitkomst van de loting de volgorde op de reservelijst. De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de winnende bouwgroep te vervallen. Nadien kunnen aan de reservelijst geen rechten ontleend worden.

3-3-5 Plan van aanpakfase (fase 3)

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

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

Plan van aanpak

Het plan van aanpak moet voldoen aan:

- de kavelregels (zie Bijlage 5);
- de in deze brochure aangegeven planning (zie hoofdstuk 6);

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

- Een beschrijving van de geplande ontwikkeling met daarin het aantal woningen (minimaal 11 en maximaal 20);
- De woninggroottes en een beschrijving en oppervlaktes van alle andere functies en ruimten;
- Een schets¹ met globale plattegronden van alle verdiepingen;
- Een beschrijving van de duurzaamheidsambities van de CPO bouwgroep;
- Welke ambities heeft de bouwgroep ten aanzien van natuur inclusief bouwen, waterberging en lokale biodiversiteit?
- Een beschrijving van de manier waarop de bouwgroep waarde aan het gebied toevoegt en de interactie tussen het gebouw en de omgeving vergroot. Hierbij is van belang:
 - De invulling van de plint

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

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

Dit alles overeenkomstig hetgeen de CPO bouwgroep bij de inschrijving (fase 1 t/m 2 van de selectieprocedure) heeft toegezegd.

Actuele ledenlijst

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

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

Toetsen plan van aanpak en ledenlijst

De gemeente toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande eisen. Ook dient het plan van aanpak samen met het

inschrijfformulier en de documenten uit fase 1 (motivering en risicoanalyse) en de toelichtingen in de interviews (fase 2) een coherent beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

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

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

De gemeente toetst de ledenlijst op basis van:

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

Uiterlijk 5 juni 2020 dient het plan van aanpak te voldoen aan bovenstaande en per mail te worden ingediend bij Veronique Bronswijk en Darius Riesener, zelfbouwsluisbuurt@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 5 juni 2020 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de bouwgroep **uiterlijk 22 mei 2020** een concept plan van aanpak indienen bij Veronique Bronswijk en Darius Riesener, zelfbouwsluisbuurt@amsterdam.nl.

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

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

3.3.6 Oprichten rechtspersoon en sluiten optieovereenkomst (fase 4)

Indien de gemeente het plan van aanpak akkoord heeft bevonden, vangt de laatste (vierde) fase van de selectieprocedure aan. In deze fase dient de CPO bouwgroep een vereniging zonder winstoogmerk op te richten.

Voor de vereniging geldt het volgende:

- De leden van de vereniging komen overeen met het inschrijfformulier of, indien van toepassing, de ingediende actuele ledenlijst (aangevuld met toe-en uittredingsformulieren).
- De (bestuurs)leden van deze vereniging dienen leden van de bouwgroep te zijn die ook op het inschrijfformulier, of indien van toepassing de actuele ledenlijst, staan vermeld.
- Het maximum aantal leden van de vereniging komt overeen met het aantal te realiseren woningen.
- De statuten van de rechtspersoon zijn in overeenstemming met het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de doelomschrijving, de wijze waarop de leden zeggenschap krijgen, omgang met geschillen, bevoegdheden leden met betrekking tot verschillende besluiten etc.

In verband met bovenstaande is de CPO Bouwgroep verplicht de actuele ledenlijst te overhandigen inclusief de bijbehorende toe- en uittredingsformulieren en een concept van de statuten ruim voordat de Vereniging wordt opgericht zodat de gemeente de hiervoor genoemde voorwaarden kan controleren.

3.3.7 Sluiten optieovereenkomst

Indien de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon voldoet aan bovenstaande (vermeld paragraaf 3.3.6) zal de gemeente met de opgerichte (en in de Kamer van Koophandel ingeschreven) rechtspersoon een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 3) sluiten. Het in fase 3 door de CPO bouwgroep opgestelde plan van aanpak maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst en zal als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden. De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de CPO bouwgroep gedurende alle voorgaande fasen verstrekt is te verifiëren.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 3 juli 2020.

3.4 Projectteam

Het projectteam bestaat uit:

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

3.5 Beoordelingswijze

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

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

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

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

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

Bij een gelijke score zal er worden geloot.

Beoordeling schriftelijke documenten: motivatie en risicoanalyse (fase 1)

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

Wijze beoordeling motivatie

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

Wijze beoordeling risico's

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

Verifieerbare prestatie-informatie:

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

van beweringen zonder verifieerbare prestatie-informatie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

Beoordeling interviews (fase 2):

- De interviews zijn bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
- De doorgronding van het project door de CPO bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met de (maximaal 3) bouwgroepleden.
- De interviews zullen worden opgenomen met als doel dat het interview bij twijfel over de inhoud ervan opnieuw kan worden beluisterd. Er wordt geen verslag gemaakt van de interviews, wel een beoordelingsrapport.

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

3.6 Informatie over de uitslag van de selectie

Als de interviews zijn beoordeeld en de best scorende CPO bouwgroep is uitgenodigd voor de plan van aanpak fase krijgen alle CPO bouwgroepen die hebben meegedaan aan de inschrijffase en de interviewfase een beoordelingsrapport van de selectiecommissie. In dit rapport is de argumentatie van de selectiecommissie voor het behaalde cijfer weergegeven. Ook wordt er een vergelijking met de CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase gemaakt. De uitslag wordt 10 april 2020 per mail bekend gemaakt.

3.7 Bezwaren en geschillen

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

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

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

Mocht het bezwaar geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het vonnis van het kort geding. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag

van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

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

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

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

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

4.1 Optieovereenkomst

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

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

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

Optievoorwaarden

Op het moment dat de optieovereenkomst wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal een jaar. In de optieperiode werkt de CPO bouwgroep/ Vereniging haar plan van aanpak binnen de in de optieovereenkomst genoemde periode, uit tot een definitief ontwerp.

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

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

Het voorlopig ontwerp wordt uiterlijk twintig weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De CPO bouwgroep krijgt uiterlijk zestien weken voor het eind van de optieperiode reactie op dit voorlopig ontwerp.

Het concept definitief ontwerp wordt uiterlijk veertien weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De gemeente toetst achtereenvolgens of het concept definitief ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden (kavelregels, planning) en aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.

Indien het concept definitief ontwerp niet voldoet krijgt de CPO bouwgroep/ Vereniging hiervan uiterlijk tien weken voor het eind van de optieperiode bericht.

De CPO bouwgroep/ Vereniging dient in dat geval het concept definitief ontwerp zodanig aan te passen, en daarbij aanwijzingen van de gemeente binnen korte termijn op te volgen, waardoor er alsnog tijdig gemeentelijke akkoordbevinding kan worden verkregen.

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

- Een door de gemeente akkoord bevonden definitief ontwerp van het gebouw (op basis hiervan wordt de erfpachtovereenkomst opgesteld en o.a. de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- Het gebouwontwerp voldoet aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.
- De Vereniging heeft tenminste zoveel (bouwgroep)leden als nodig is voor de afname van 60% van het aantal door de bouwgroep te realiseren woningen.
- De CPO bouwgroep/ Vereniging dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Let op:

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

4.2 Erfpachtovereenkomst

Indien de CPO bouwgroep/ Vereniging 8 weken voor het einde van de optieperiode voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld in de optieovereenkomst, stelt de gemeente op basis van het definitief ontwerp de erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Vereniging verstuurd. Een voorbeeld erfpachtaanbieding (**bijlage 4**) is te vinden op de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de Vereniging. De erfpachtaanbieding dient binnen 4 weken na verzending door de Vereniging te zijn geaccepteerd. De Vereniging doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de Vereniging retour heeft ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

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

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

Mits de Vereniging aan de in de erfpachtovereenkomst gestelde voorwaarden voldoet, zal de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring worden voorgelegd. Wanneer voornoemde goedkeuring verkregen is, zal de gemeente aan (de leden van) de Vereniging de gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeven. De betreffende leden van de Vereniging dienen vervolgens gezamenlijk het appartementencomplex te bouwen.

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

- ❶ een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan en
- ❷ een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan en
- ❸ verzekerde financiering voor de bouw voor het gehele bouwplan,

Indien dit niet het geval is, dan zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goedkeuren en de erfpachtovereenkomst ontbinden. De CPO bouwgroep/ Vereniging kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel/ appartementsrechten. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te geven aan een derde.

Indien de CPO bouwgroep/ Vereniging **uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding** voldoet aan de in de erfpachtaanbieding opgenomen voorwaarden dan wordt de gesloten erfpachtovereenkomst zo spoedig mogelijk door de gemeente met een bestuurlijk besluit tot uitgifte bekrachtigd.

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

De ingangsdatum van het erfpachtrecht/ de erfpachtrechten wordt in principe bepaald op de 1^e of 16^e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de datum van het bestuurlijk besluit tot uitgifte.

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

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

5 Erfpacht en financiering

5.1 Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavel 5C1 wordt in erfpacht uitgegeven. De erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de grond, maar heeft daarover na uitgifte geen beschikkingsmacht. De gemeente wordt daarom ook wel bloot eigenaar genoemd. De vergoeding voor een recht van erfpacht heet canon. De gemeente berekent deze canon op basis van ❶ de erfpachtgrondwaarde en ❷ het van toepassing zijnde canonpercentage.

❶ Erfpachtgrondwaarde

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

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

❷ Canonpercentage

De gemeente stelt het canonpercentage jaarlijks vast op basis van een combinatie van het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar, de inflatieverwachting en een risico-opslag. Voor 2019 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,39%.

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

5.2 De erfpachtgrondwaarde

De totale erfpachtgrondwaarde voor Kavel 5C1 bedraagt € 1.889.251,-.

In de kavelregels vindt u informatie over de erfpachtgrondwaarden van de kavel.

De canon voor Kavel 5C1 bedraagt € 45.153,- per jaar en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39 %.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom voor Kavel 5C1 bedraagt € 1.889.251,-.

Wanneer er niet-wonen in de plint wordt gerealiseerd en dit een andere bestemming krijgt in een apart erfpachtrecht, kan dit verrekend worden met de kavelprijs. Per elke m² bvo niet-wonen wordt er € 446 terug betaald aan de erfpachter tot een maximum van € 111.500 voor 250 m² bvo. Voor het gerealiseerde gedeelte niet-wonen is afkoop van de erfpachtgrondwaarde verplicht. Voor de niet-wonen functies in het gebouw kan de erfpachter dus niet kiezen voor jaarlijkse canon betaling.

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

5.3 Canon

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

1. Canon

Voor de bepaling van de canon geldt in 2019 een canonpercentage van 2,39%. Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in de inkomstenbelasting in aftrek brengen op uw inkomsten uit eigen woning.

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

2. Afkoop

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

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

- Voordelen van afkoop kunnen zijn:

- Het wegvallen van de jaarlijkse canonverplichting met daaraan verbonden risico's bij oplopende inflatie.
- dat al uw financiële verplichtingen met betrekking tot uw woning in één hypothecaire lening zijn ondergebracht;
- Het goeddeels wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar). In het regeerakkoord Rutte III is opgenomen, dat de regeling met betrekking tot het Eigenwoningforfait (Wet Hillen) in 20 jaar gelijkmatig wordt afgebouwd. U hebt daardoor belastbare inkomsten uit eigen woning ook als u geen hypotheekrente in aftrek kunt nemen.
- Nadelen van afkoop kunnen zijn:
 - De als regel hogere netto woonlasten in verband met onder meer de aflossingsverplichting bij hypothecaire financiering en de fiscale behandeling daarvan (alleen aftrek over renteaandeel);
 - Onzekerheid over het verloop van de rente in de toekomst bij oplopende hypotheekrente; dit is uiteraard mede afhankelijk van de gekozen rentevaste periode.

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

5.4 Zekerheid op maat

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

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

5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

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

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

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

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de Sluisbuurt, waarin de kavel is gelegen, op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners tot

een bepaalde periode beperkt blijft. De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft aangaande het woonklimaat in de wijk.

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

5.6 BTW

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

5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel

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

5.8 Kosten

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

5.9 Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan is het van belang dat u parallel aan het planontwikkelingsproces zo nodig kijkt of u financiering kunt verkrijgen bij een bank. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis

waarvan de waarde bekend is. Bij verkrijging van de financiering kan de bank bijvoorbeeld vragen om het ontwerp van uw gebouw en de woningen daarin te laten taxeren. Een andere voorwaarde kan zijn dat u de omgevingsvergunning en/of de koop-/aanneemovereenkomst die u heeft gesloten met een aannemer moet overleggen. Het is belangrijk dat u zich hierover tijdig laat informeren. De voorinvesteringen die u moet doen om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, zoals het inschakelen van een architect of procesbegeleider, zijn moeilijk via een hypotheek te financieren.

6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces

6.1 Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Informatiebijeenkomst/zelfbouwmarkt	2 november 2019
Inschrijving in kaartenbak	Uiterlijk 4 december, 17.00 uur
Intakegesprek Team Zelfbouw	Uiterlijk 18 december 2019
Start inschrijving	5 december 2019
Uiterlijk moment indienen vragen schriftelijke Vraag en Antwoordronde	23 december 2019
Verzenden vraag en antwoord document	14 januari 2020
Sluiting inschrijving	31 januari 2020, 12.00 uur
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	7 februari 2020
Bericht deelname interviewfase	28 februari 2020
Interviews	16 t/m 20 maart 2020
Bericht loting (indien van toepassing)	6 april 2020
Bericht deelname plan van aanpakfase	10 april 2020
Bezwarentermijn 20 dagen	30 april 2020
Plan van aanpakfase	10 april 2020 t/m 5 juni 2020
Concept plan van aanpak en actuele ledenlijst	22 mei 2020
Plan van aanpak	5 juni 2020
Oprichten vereniging	19 juni 2020
Sluiten optieovereenkomst	3 juli 2020
Voldoen waarborgsom 1	31 juli 2020

6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optie periode	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 20 weken voor aflopen optieperiode
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	PM
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Bestek/aanbesteding/gunning	Periode van max. 18 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding, i.v.m. juridische levering dienen in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
Aanleveren gegevens tbv uitgiftebesluit: <ul style="list-style-type: none"> - Concept splitsingsakte - Informatie t.b.v. toedelen grondwaarde erfpachtrechten 	uiterlijk 18 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	uiterlijk 18 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst–
Levering kavel	Datum uiterlijke levering en evt mogelijke vervroegde levering
Betalen canon	Uiterlijk 30 dagen na ingang recht
Start bouw	Datum uiterlijke levering en evt mogelijke vervroegde levering
uiterste datum oplevering	48 maanden na uiterste acceptatie erfpachtaanbieding dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

Colofon

Selectiebrochure

CPO bouwgroep kavel 5C1 Sluisbuurt, Zeeburgereiland

Tekst

Gemeente Amsterdam,
Grond & Ontwikkeling