



Selectiebrochure Zelfbouw bouwveld M1b, Strandeiland

**Uitgifte van twee kavels: kavels M1b-2 en M1b-3
aan twee CPO-bouwgroepen**

Versie: 16-9-2026

Voorwoord



Dit is de selectiebrochure voor twee CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) die kavels M1b-2 en M1b-3 in de Muidenbuurt gelegen op Strandeiland willen ontwikkelen. Kavels M1b-2 en M1b-3 zijn onderdeel van bouwveld M1b.

Dit is het eerste zelfbouw bouwveld van Strandeiland en sluit aan de westelijke kant aan bij de Makerskade en aan de oostelijke kant aan de rest van de Muidenbuurt. De Makerskade is bij uitstek een gebied dat zich leent voor de 'maakindustrie'. De Muidenbuurt richt zich met name op gezinnen.

Afbeelding 1: bouwvelden verdeling op Strandeiland met arcering bouwveld M1b



Naast de kavels M1b-2 en M1b-3 wordt er voor kavel M1b-1 door de Gemeente Amsterdam een zelfbouwgroep gezocht die als Wooncoöperatief één gebouw wil ontwikkelen. De drie zelfbouwgroepen worden gezamenlijk erfpachter van een collectieve binnentuin die zij gaan realiseren en beheren.

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de gemeente Amsterdam twee bouwgroepen voor kavels M1b-2 en M1b-3 selecteert met als doel om met de geselecteerde CPO-bouwgroepen een optieovereenkomst voor kavel M1b-2 en M1b-3 te sluiten.

We raden u aan om ook de projectwebsite te bezoeken voor het laatste nieuws over kavel M1b-2 en M1b-3: Kavels

Algemene informatie over Zelfbouw, Wooncoöperaties en de selectiedocumenten van kavel M1B-2 en M1b-3 vindt u via: [Zelfbouw](#)

Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
Bouwgroeplid	Een huishouden bestaande uit een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap (binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten die door de gemeente zijn vastgesteld) over het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw, maar dragen daarmee ook de risico's ervan.
Collectieve binnentuin	De collectieve binnentuin van bouwveld M1b die aan de erfpachters van de omliggende kavels wordt uitgegeven in mandeligheid, gelegen in de Muidenbuurt op het Strandeiland in stadsdeel Oost kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4508, gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening 2026-191, d.d. 7-5-2026, is aangegeven.
CPO-bouwgroep	Een groep van 6 of 16 of meer huishoudens, die met elkaar geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen tenminste 6 of 16 zelfstandige woningen willen ontwikkelen.
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 CPO-bouwgroep.
Erfpachtaanbieding	In de Erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de gerechtigde van de grond (de Erfpachter).
Erfpachter	De bewoner die met de gemeente de erfpachtovereenkomst sluit en de gebruiker van de grond is.
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.

Begrip	Definitie
Inschrijver	Vertegenwoordiger van een CPO-bouwgroep die namens een CPO-bouwgroep schrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier, dan wel het toetredingsformulier. Een inschrijver is ook bouwgroeplid.
Kavel M1b-2	Het perceel, gelegen in de Muidenbuurt, Strandeiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4508 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening nummer 2026-189 (Bijlage 3c) is aangegeven.
Kavel M1b-3	Het perceel, gelegen in de Muidenbuurt, Strandeiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4508 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening nummer 2026-190 (Bijlage 3d) is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Blok M1b - Kavelregels M1b-2' en 'Blok M1b - Kavelregels Blok M1b-3' (bijlage 5 en 6)
Kaartenbak	Bestand met CPO-bouwgroepen, die zich bij Team Zelfbouw (Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam) hebben laten registreren als geïnteresseerde CPO-bouwgroep voor een zelfbouwkavel.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde CPO-bouwgroep tot stand komt en die deze CPO-bouwgroep gedurende een bepaalde periode (in dit geval 18 maanden) het recht geeft om het bouwplan voor de betreffende kavel uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Selectiebrochure	Dit document: "Selectiebrochure Zelfbouw bouwveld M1b, Strandeiland. Uitgifte van twee kavels: kavels M1b-2 en M1b-3 aan twee CPO-bouwgroepen, inclusief bijlagen."
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 geselecteerde CPO-bouwgroep verder met het uitwerken van het Definitief Ontwerp (DO).

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Begripsbepaling	4
1 Inleiding	8
1.1. Algemeen	8
1.2. Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)	8
1.3. Selectiebrochure en kaartenbak	9
1.4. Overige voorwaarden	9
1.5. Informatie en inlichtingen	10
1.6. Integriteit	10
2 Project en opgave	11
2.1. Strandeiland en Muidenbuurt	11
2.2. Kavels M1b-2 en M1b-3	12
3 Selectieprocedure	15
3.1. Beschrijving selectieprocedure	15
3.2. Minimumeisen voor deelname	15
3.3. Overzicht selectieprocedure en toelichting per fase	16
3.3.1. Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)	16
3.3.2. Interviewfase (fase 2)	19
3.3.3. Plan van aanpakfase (fase 3)	20
3.4. Oprichten vereniging en sluiten optieovereenkomst (fase 4)	22
3.5. Informatie over de uitslag van de selectie	24
3.6. Bezwaren en geschillen	24
3.7. Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet	25
4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst	26
4.1. Optieovereenkomst	26
4.2. Erfpachtovereenkomst	27
4.3. Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	29
4.4. Zelfbewoningsplicht en verhuurverbod	29
5 Erfpacht en financiering	31
5.1. Erfpacht	31
5.2. De erfpachtgrondwaarde	31
5.3. Canon	32
5.4. Zekerheid op maat	32
5.5. BTW	33
5.6. Kosten	33
5.7. Financiering	33
6 Proces selectie- en gronduitgifte	34
6.1. Stappen en planning selectieprocedure	34
6.2. Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst	35
Colofon	36

BIJLAGEN

1. Documenten voor inschrijving selectieprocedure:
 - a. Inschrijfformulier CPO-bouwgroep kavel M1b-2 en M1b-3
 - b. Format schriftelijke motivering
 - c. Format risicoanalyse
 - d. Verklaring toetredende bouwgroepleden inclusief verklaring zelfbewoning
 - e. Verklaring uittredend bouwgroeplid
2.
 - a. Model optieovereenkomst kavel M1b-2
 - b. Model optieovereenkomst kavel M1b-3
3. Documenten met betrekking tot erfpachttuitgifte:
 - a. Model erfpachtaanbieding kavel M1b-2
 - b. Model erfpachtaanbieding kavel M1b-3
 - c. Uitgiftetekening 2026-189 kavel M1b-2, d.d. 7 mei 2026
 - d. Uitgiftetekening 2026-190 kavel M1b-3, d.d. 7 mei 2026
 - e. Uitgiftetekening 2026-191 collectieve binnentuin, d.d. 7 mei 2026
 - f. Terreinspecificatie kavel M1b-2
 - g. Terreinspecificatie kavel M1b-3
 - h. Vrijstelling bodemonderzoek bij bouwaanvragen Strandeiland, d.d. 26-4-2023
 - i. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - j. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - k. Maatkaart maaiveldhoogte, d.d. 21 mei 2026
 - l. Zandprotocol IJburg 2026
 - m. Bouwplaatsprotocol Strandeiland d.d. 30 november 2021
 - n. Besluit op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 56604, nummer 143 d.d. 12 augustus 2010
 - o. Besluit op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 56604, nummer 144 d.d. 12 augustus 2010
1. Formulier Integriteitstoets BIO en Wet Bibob vastgoedtransacties
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties en grondtransacties
 - b. Bijlage Bibob formulier - gegevens betrokken (rechts)personen
2. Kavelregels kavel M1b-2
3. Kavelregels kavel M1b-3
4. Kwaliteitskader voor de architectuur op het Strandeiland maart 2021
5. BLVC kader IJburg 2 versie 14 d.d. 1 december 2024
6. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg d.d. 30 november 2022
7. Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen Muidenbuurt d.d. 23 augustus 2022
8. Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp toetslijst
9. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen
10. Ambitiekaart Strandeiland Natuurinclusief 2026 (bijlage kavelregels)
11. Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (bijlage kavelregels)
12. Ecologisch werkprotocol Strandeiland fase 1 & 2, IJburg

1 Inleiding

1.1. Algemeen

De Gemeente Amsterdam (hierna: "de gemeente") nodigt CPO-bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van kavels M1b-2 en M1b-3. Per kavel zoekt de gemeente een CPO-bouwgroep, er zullen dus uiteindelijk 2 bouwgroepen worden gekozen voor kavels M1b-2 en M1b-3.

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 kaartenbak en een intakegesprek hebben gehad met Team Zelfbouw (zie paragraaf 1.3) worden uitgenodigd om aan deze selectie deel te nemen.

De twee CPO-bouwgroepen die de gemeentelijke doelstellingen voor kavels M1b-2 en M1b-3 het beste kunnen realiseren worden geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan. De optieovereenkomst geeft het exclusieve recht om binnen 18 maanden (de optieperiode) het plan van aanpak uit te werken tot een DO, met als doel het sluiten van een erfpachtovereenkomst en grondafname.

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

1.2. Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Wat is Zelfbouw?

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

Waarom Zelfbouw?

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

Wat is een CPO-bouwgroep?

In een CPO-bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent als CPO-bouwgroep gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van een woongebouw, waar de bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Een CPO-bouwgroep bestaat vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit minstens vier bouwgroepleden en zoveel meer leden dat er voor minimaal 25% van het aantal minimaal te realiseren woningen leden zijn. De bouwgroepleden moeten natuurlijke rechtspersonen zijn.

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

Als CPO-bouwgroep kunt u uiteraard professionals inschakelen om het proces voor u te organiseren of het ontwerp te maken. Bij de inschrijving geven de leden van de CPO-bouwgroep op het inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan welk bouwgroeplid hen vertegenwoordigt gedurende de selectieprocedure. Als uw CPO-bouwgroep geselecteerd wordt, wordt de CPO-bouwgroep vanaf het sluiten van de optieovereenkomst vertegenwoordigd door de vereniging die door de CPO-bouwgroep is opgericht.

1.3. Selectiebrochure en kaartenbak

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

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

Deelname aan de selectieprocedure voor kavel M1b-2 óf M1b-3, kan dus uitsluitend door CPO-bouwgroepen die:

- zich uiterlijk op 26 oktober 2026 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-registratieformulier; en
- uiterlijk op 13 november 2026 een intakegesprek hebben gevoerd met het Team Zelfbouw.

1.4. Overige voorwaarden

Een CPO-bouwgroep kan zich slechts inschrijven als:

- Een bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel, of
- Een bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid kan aantonen dat u aan de zelfbewoningsplicht van 5,5 jaar is voldaan als het bouwgroeplid of één van de leden van het huishouden van het bouwgroeplid eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel.

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

Als blijkt dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, wordt het bouwgroeplid en/of de leden van zijn/haar huishouden of toekomstig huishouden uitgesloten van verdere deelname aan de selectie. Als de CPO-bouwgroep daardoor niet meer voldoet aan de inschrijfvoorwaarden voor de selectie wordt de CPO-bouwgroep uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure.

Een bouwgroeplid is op het moment van deelname aan de CPO-bouwgroep minimaal 18 jaar. Dus uiterlijk op het moment van sluiting van de inschrijving, zie de planning in paragraaf 1.1 en 6.1.

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

1.5. Informatie en inlichtingen

Algemene informatie over zelfbouw staat op [Zelfbouw | Gemeente Amsterdam](#).

Meer informatie over de selectieprocedure ten aanzien van kavel M1b-2 en M1b-3 vindt u op [Strandeiland CPO kavel M1b-2](#) en [Strandeiland CPO kavel M1b-3](#). Hier kunt u ook deze selectiebrochure en bijlagen raadplegen en downloaden.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Het projectteam voor M1b-2 en M1b-3 is te bereiken op het volgende e-mailadres: M1b.cpo@amsterdam.nl.

In de planning is een periode opgenomen waarin u vragen kunt stellen via de e-mail. U kunt tot uiterlijk 9 oktober 2026, 17.00 uur uw vragen sturen naar M1b.cpo@amsterdam.nl. Op 23 oktober 2026 wordt een 'Vraag & Antwoord'-document geplaatst bij [Strandeiland CPO kavel M1b-2](#) en [Strandeiland CPO kavel M1b-3](#). Na 9 oktober 2026 worden vragen niet meer inhoudelijk beantwoord.

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 Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruik maken van dan wel 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 M1b-2 óf M1b-3 (Bijlage 1a) of het Toetredingsformulier CPO-bouwgroepleden (Bijlage 1d), kavel M1b-2 óf M1b-3.

2 Project en opgave

2.1. Strandeiland en Muidenbuurt

Strandeiland. Een nieuw stuk Amsterdam aan de IJburgbaai met westelijk een groot stadstrand en aan de zuidzijde een ruige natuurrand aan het IJmeer. Strandeiland wordt een gemengde woonwijk met volop plek om te recreëren, te werken én te wonen: met 8.000 woningen voor zo'n 20.000 Amsterdammers is dit een van de grootste nieuwe woonwijken van Amsterdam. Het wordt een plek voor jong en oud en vooral voor gezinnen om te wonen, werken en te recreëren. De gemeente streeft ernaar om Strandeiland emissievrij en energieleverend te ontwikkelen. Strandeiland biedt een natuurinclusieve en prettige woonomgeving voor zowel mens als dier.

Voor u ligt de selectiebrochure voor de zelfbouwkavels M1b-2 en M1b-3, in de Muidenbuurt, Strandeiland. Het betreft in meerdere opzichten een bijzondere opgave. Dit zijn namelijk de eerste zelfbouwkavels van de Muidenbuurt. Het betreft de vierde selectieprocedure in de Muidenbuurt, de buurt waar straks een van de eerste bewoners van Strandeiland zullen gaan wonen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een grote rol in de ontwikkeling van Strandeiland. Duurzaam en natuurinclusief bouwen is het uitgangspunt voor bouwen in de Muidenbuurt. Specifiek op de Makerskade wordt volledig ingezet op een circulaire openbare ruimte wat het 'makerskarakter' verstrekt. Daarnaast gaat er veel aandacht uit naar klimaatadaptatie en ecologische verbindingen.

De gemeente heeft het Houtbouw Pact MRA ondertekend. In de komende vijf jaar committeren de ondertekenaars zich eraan om de afgesproken 20% van de metropoolregio Amsterdam (MRA) vastgoed-productie in houtbouw en biobased bouw in publiek-private samenwerking te realiseren. Dit betekent dat bij woningbouw onder de 8 lagen minimaal 65% van volume hoofddraagstructuur excl. fundering uitgevoerd is in biobased materialen.

Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd.

Buurthub

Er zijn verspreid over Strandeiland ongeveer 20 buurthubs voorzien waarin de bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren en waar plek is voor deelmobiliteit.

De ambitie is dat er op een maximale afstand van 200 meter voor iedere woning een hub aanwezig is. Dit stimuleert het gebruik van emissievrije modaliteiten en een prettige leefomgeving, omdat de meeste straten autoluw worden. Daarnaast biedt de buurthub kansen voor de opwekking van duurzame energie en biedt de parkeerfunctie een kans om de elektrische auto's aan te sluiten op een (smart grid) elektra netwerk. Op Strandeiland zal ook minimaal één centrale openbare wijkhub komen bij de ingang van het eiland, ter plaatse van de in een later stadium te realiseren Havenkom. Bezoekersparkeren is op straat en in de wijkhub georganiseerd.

De buurthub is echter meer dan alleen parkeren. Er wordt naar gestreefd de hubs als een centrale plek te laten fungeren, waar voorzieningen bij elkaar komen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Programma

In de Muidenbuurt komen circa 3.000 woningen en verschillende voorzieningen waaronder een aantal scholen en parken met sportvoorzieningen. De groene parken en wadi's, die lopen door de straten, zijn een belangrijk onderdeel binnen de Muidenbuurt. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor gezinnen. We verdelen de woningen op Strandeiland volgens 40 procent sociale huur, 25 procent middensegment en 35 procent vrije sector.

2.2. Kavels M1b-2 en M1b-3

Kavel kenmerken

Kavel M1b-2 is gelegen aan de Makersstraat en aan de Makerskade en het toekomstige appartementengebouw heeft maximaal 4 bouwlagen. Tegenover het kavel staan tijdelijke flexwoningen voor een periode van 15 jaar. Het gebouw heeft een hoge plint van minimaal 5 meter bruto hoogte, zoals alle gebouwen grenzend aan de Makerskade. De architectuur van het gebouw sluit aan bij de sfeer van de Makerskade zoals benoemd in het Kwaliteitskader van de Architectuur (zie bijlage 7).

Kavel M1b-3 ligt direct grenzend aan de Makersstraat en het toekomstige appartementengebouw heeft maximaal 4 bouwlagen. Ten noorden van het gebouw wordt een tussenstraat gerealiseerd, deze tussenstraat zal niet in erfpacht worden uitgegeven maar blijft in eigendom en beheer van de Gemeente. Het gebouw heeft een hoge plint van minimaal 5 meter bruto hoogte, zoals alle gebouwen op M1b. De architectuur van het gebouw sluit aan bij de sfeer van de Makerskade.

M1B sluit aan op bouwveld M1A waar projectontwikkelaar AM woningen en commerciële voorzieningen realiseert.

Woonprogramma

Het totaal aantal woningen op bouwveld M1b bestaat uit maximaal 76 woningen. Het bouwveld is opgedeeld in 3 kavels namelijk M1b-1, M1b-2 en M1b-3.

Het te realiseren programma voor kavel M1b-2 bestaat uit minimaal 16 en maximaal 20 vrije sector koopwoningen. Het woonoppervlak per woonruimte bedraagt minimaal 40 m² GBO.

Het te realiseren programma voor kavel M1b-3 bestaat uit minimaal 6 en maximaal 8 vrije sector koopwoningen. Het woonoppervlak per woonruimte bedraagt minimaal 40 m² GBO.

Op kavel M1b-1 is er ruimte voor maximaal 48 eeuwigdurend middeldure huurwoningen voor een Wooncoöperatief (geen onderdeel van deze selectiebrochure).

Parkeren voor bewoners bouwveld M1b

Op het bouwveld ten oosten van M1b wordt een buurthub gerealiseerd, hierin worden 23 parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners van bouwveld M1b, welke gehuurd kunnen worden bij de exploitant van de buurthub. De bewoners van M1b zullen in overleg de plaatsen moeten onderverdelen. Op straat komen er dus geen parkeerplekken voor bewoners en kan er

geen vergunning worden aangevraagd. De richtlijn voor de verdeling van het aantal parkeerplaatsen in de buurthub zijn volgens de parkeernorm van de gemeente.

Voor fiets en scooter parkeren geldt de Nota Parkeernormen fiets en scooter (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018). Deze is te vinden op de website van de gemeente of [klik hier](#).

Collectieve binnentuin

De drie gekozen bouwgroepen voor kavels M1b-1, M1b-2 en M1b-3 ontwerpen en realiseren gezamenlijk een collectieve binnentuin waar alle bewoners van M1b gebruik van kunnen maken. Het is cruciaal dat de CPO-bouwgroep in een vroeg stadium nadenkt over hoe zij de samenwerking met de andere CPO bouwgroep en de wooncoöperatie wil gaan vormgeven en hoe afspraken geborgd gaan worden. Samenwerking start in de ontwerpfase, het tuinontwerp is namelijk onderdeel van het totale bouwprogramma. De gemeente toetst het gebouw- en tuinontwerp op twee toetsmomenten, namelijk bij het VO en DO (zie verder paragraaf 4.1). Het kan voorkomen dat het tuinontwerp eerder of later definitief is dan het gebouwoontwerp, omdat de ontwerpplanning van de andere kavels mogelijk niet gelijkloopt. Dit vraagt om een goede afstemming onderling.

De collectieve binnentuin van bouwveld M1b zal aan de erfpachters van de omliggende kavels worden uitgegeven in mandeligheid. De erfpachters zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en het beheer en onderhoud van de collectieve binnentuin, binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor de inrichting, beheer en onderhoud van de binnentuin komen voor rekening van de erfpachters.

De binnentuin is niet openbaar toegankelijk. Toegangen dienen van de openbare weg afgescheiden te worden door middel van een beweegbaar hek of gelijksoortig systeem. De kosten van dit hek liggen bij de erfpachters. De aangrenzende tussenstraat is wel openbaar toegankelijk, wordt niet in erfpacht uitgegeven en blijft in beheer van de gemeente. De kosten van de afscheiding tussen de tussenstraat en de tuin liggen bij de erfpachters.

Het erfpachtrecht op de collectieve binnentuin wordt gevestigd zodra de eerste kavel (M1b-1, M1b-2 of M1b-3) wordt geleverd. Iedere erfpachter krijgt een aandeel in de binnentuin dat gelijk staat aan het op eigen kavel gerealiseerde aantal woningen. De gemeente stelt achteraf het definitieve totaal aantal woningen in de gemeenschappelijkheid vast. De erfpachter verleent hiervoor toestemming door middel van een volmacht die in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen.

Netcongestie

Inschrijvende partijen en Gemeente zijn op de hoogte van de congestie op het elektriciteitsnet bij Liander (en Tennet), waardoor aansluiting van het Bouwplan onzekerheid kent. Deze onzekerheid geldt per 1 januari 2026 behalve voor grootverbruikaansluitingen (GV), ook voor kleinverbruik-aansluitingen (KV), waaronder de woningbouw valt, door de inwerkingtreding van het nieuwe prioriteringskader van de ACM (Autoriteit Consument en Markt). KV-aanvragen die niet voor 1 juli 2026 zijn gehonoreerd, komen hierdoor vanaf 1 juli 2026 op een gezamenlijke wachtlijst tezamen met bestaande én nieuwe GV-aanvragen.

Vanaf 1 juli 2026 zijn de netbeheerders gestart met het gefaseerd vrijgeven van de gereserveerde capaciteit aan prioritaire functies, zoals woningbouw, collectieve voorzieningen (WKO/CVZ) en ondergeschikte plintfuncties. Vanaf 1 juli 2026 konden gemeenten vervroegd

transportcapaciteit en prioriteit aanvragen voor kleinverbruik t.b.v. toekomstige woning-bouwontwikkelingen inclusief de ondergeschikte functies in de plint. De gemeente heeft deze aanvraag o.a. gedaan voor de toekomstige ontwikkelingen op bouwveld M1b. Deze vervroegde aanvraag door de Gemeente geeft echter geen garantie op (tijdige) aansluiting en toekenning van de benodigde capaciteit. Het tijdig verkrijgen van de benodigde aansluiting en capaciteit blijft daarom voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Gemeente heeft voor het onderhavige project een vervroegde transportcapaciteit en prioriteit aangevraagd voor kleinverbruik t.b.v. toekomstige woningbouwontwikkelingen. Het betreft een aanvraag voor het volgende vermogen:

- 8 woningen 3x25A
- 20 woningen 3x25A
- Bouwaansluiting
- CVZ kasten
- WKO aansluiting

In de model-optieovereenkomst zullen onder andere de afspraken met betrekking tot aanvraag door de gemeente voor transportcapaciteit en prioriteit alsmede over de vergoeding die de winnende inschrijver moet voldoen aan de gemeente worden vastgelegd.

Nadere informatie

Specifieke informatie over de kavels en de kavelregels waar het gebouw en de buitenruimte aan moet voldoen vinden de bouwgroepen in het kavelpaspoort, zie bijlage 5 en 6.

3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven waarmee de gemeente de CPO-bouwgroep selecteert die de gemeentelijke doelstellingen voor kavel M1B-2 of M1b-3 het beste kan realiseren.

Een CPO-bouwgroep (en/of de leden daarvan) mag slechts aan één selectieprocedure tegelijkertijd deelnemen.

3.1. Beschrijving selectieprocedure

De doelstelling van deze selectieprocedure is het selecteren van twee CPO-bouwgroepen, die naar het oordeel van de gemeente de beste groepen zijn om kavel M1B-2 en M1b-3 te ontwikkelen. De beste CPO-bouwgroep is de groep die voldoet aan alle voorwaarden, zoals omschreven in deze selectiebrochure en de kavelregels en het hoogste scoort op de volgende selectiecriteria door deze concreet in het Inschrijfformulier, de Schriftelijke motivering en de Risicoanalyse (Bijlage 1a, 1b en 1c) te beschrijven:

13. Zeggenschap: de mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor de bouwgroepleden gedurende het ontwikkel- en bouwproces. Hoe geeft de groep vorm aan zeggenschap en opdrachtgeverschap?
14. Haalbaarheid: de mate van zekerheid dat het kavel daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning. Hierbij zijn van belang:
 - p. de stabiliteit van de CPO-bouwgroep (hoe wordt de groep gevormd, wat bindt elkaar en hoe wordt de stabiliteit van de groep geborgd?);
 - q. een realistisch plan ten aanzien van de verhouding tussen kosten en ambities (hoe is het plan (financieel) haalbaar?) en hoe wordt dit geborgd;
 - r. een realistische planning en hoe deze wordt geborgd.
15. Duurzaamheid:
 - Circulariteit: de mate waarin het betreffende kavel duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt en voldoet aan de definitie houtbouw volgens het Houtbouw Pact MRA; minimaal 65% van het volume hoofddraagstructuur excl. fundering). Onderdeel van de onderbouwing op circulair is een toelichting op de hoofddraagstructuur voor de 5 meter plint en opbouw vanuit de techniek en vanuit de kostenraming.
 - Energie: Toelichting op het energiesysteem met specifiek aandacht voor passieve maatregelen, warmte-koude opslag en energieopwekking en opslag.

3.2. Minimumeisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen voor kavel M1B-2 en M1b-3 dient de inschrijver te voldoen aan de volgende minimumeisen:

16. De CPO-bouwgroep moet:
 - a. zich uiterlijk op 26 oktober 2026 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier; en
 - b. uiterlijk op 13 november 2026 een intakegesprek hebben gehad met het Team Zelfbouw.

17. De inschrijver dient een CPO-bouwgroep te vertegenwoordigen waarvan voor minimaal 25% van het aantal woningen dat in de inschrijving genoemd wordt, bouwgroepleden bekend zijn. Bouwgroepleden zijn bekend als ze het Inschrijfformulier uiterlijk voor inschrijving persoonlijk en in eigen naam hebben ondertekend. Als er meer bouwgroepleden zijn dan op het inschrijfformulier kan worden vermeld, mag de CPO-bouwgroep het Inschrijfformulier uitbreiden zodat alle bouwgroepleden vermeld kunnen worden.

3.3. Overzicht selectieprocedure 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 optieovereenkomstfase (fase 4).

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

Voor fase 2 (interviewfase) worden maximaal vijf CPO-bouwgroepen met de hoogste scores voor de schriftelijke documenten uit fase 1 uitgenodigd om deel te nemen aan de interviews. Na fase 2 mag de best scorende CPO-bouwgroep aangeven met welk kavel zij door wil naar fase 3 (plan van aanpak). De op een na beste CPO-bouwgroep krijgt de andere kavel aangeboden om mee door te gaan naar fase 3. Indien zij dit blok afwijst, wordt dit kavel aan de op twee na beste CPO-bouwgroep aangeboden, et cetera. Indien er gelijke scores zijn behaald, zal er door een notaris een rangvolgorde worden geloot.

Vervolgens wordt in fase 3 (plan van aanpak) per kavel een plan van aanpak opgesteld. Dit wordt door de CPO-bouwgroep gedaan die in fase 2 voor de desbetreffende kavel gekozen heeft. Als het plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen krijgt deze CPO-bouwgroep de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten voor de betreffende kavel.

In fase 4 richt de CPO-bouwgroep een vereniging op, waarmee de gemeente een optieovereenkomst sluit. De optieovereenkomst geeft het exclusieve recht om binnen 18 maanden (de optieperiode) het plan van aanpak uit te werken tot een DO, met als doel het sluiten van een erfpachtovereenkomst en grondafname.

Hieronder worden de 4 fases nader toegelicht.

3.3.1. Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)

CPO-bouwgroepen die bij de gemeente geregistreerd zijn als CPO-bouwgroep, zoals omschreven in paragraaf 1.3 en 3.2, kunnen zich inschrijven voor de selectieprocedure voor kavel M1b-2 en M1b-3.

Geïnteresseerde CPO-bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het Inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan dat ze willen meedoen met de selectieprocedure kavel M1b-2 en M1b-3.

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

- Inschrijfformulier CPO-bouwgroep Kavel M1b-2 & M1b-3, zie Bijlage 1a;
- Schriftelijke motivering (maximaal twee A4, enkelzijdig, dus in totaal geen vier zijden, lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1b;
- Risicoanalyse (maximaal twee A4, enkelzijdig, dus in totaal geen vier zijden, lettertype Arial pt 10, regelafstand pt 12, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1c;

Het doel is inzicht te verkrijgen in de motivatie van de CPO-bouwgroep en of de belangrijkste risico's van het project door de CPO-bouwgroep geïdentificeerd zijn en gemanaged kunnen worden ten aanzien van de in de beschrijving van de selectieprocedure opgenomen selectiecriteria zeggenschap, haalbaarheid en duurzaamheid.

Let op: de inschrijving moet realistisch en (financieel) haalbaar zijn. Wanneer de CPO-bouwgroep in de schriftelijke motivatie (inschrijffase, fase 1) bijvoorbeeld 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 houdt de CPO-bouwgroep met de hoogste score later in het proces aan zijn/haar inschrijving en het plan van aanpak.

Inschrijfformulier

Door middel van het inschrijfformulier schrijft de betreffende CPO-bouwgroep zich in om deel te nemen aan de betreffende selectieprocedure. 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 registratie dient uiterlijk 26 oktober 2026 te hebben plaatsgevonden. Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door Team Zelfbouw én een scan van het registratieformulier dienen te worden bijgevoegd. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is de inschrijving ongeldig. Verder wordt op het inschrijfformulier aangegeven op welke datum het intakegesprek met Team Zelfbouw heeft plaatsgevonden.

Schriftelijke motivatie

De CPO-bouwgroep geeft in het Format schriftelijke motivering (Bijlage 1b) aan wat de sterke punten zijn van de CPO-bouwgroep en de mogelijkheden die de CPO-bouwgroep ziet voor de kavel. De CPO-bouwgroep dient hierbij expliciet in te gaan hoe wordt voldaan aan de selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 3.1.

Risicoanalyse

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat het eindresultaat in gevaar komt. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan een 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 kavel M1B-2 en M1b-3. 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 ([Strandeiland CPO kavel M1b-2](#) en [Strandeiland CPO kavel M1b-3](#)). Het is niet toegestaan om de opmaak, grootte of tekst van de formats aan te passen of andere documenten in plaats van of ter aanvulling op de formats te gebruiken. Alleen tijdig ingediende, correct ingevulde en complete documenten worden beoordeeld. Onder het kopje 'Toetsen gegevens' vindt u meer informatie hierover.

Indienen documenten

De inschrijfperiode voor deze selectieprocedure start op 21 september 2026 en eindigt op 16 november 2026, 12.00 's middags. Het inschrijfformulier (inclusief scan bevestigingsmail en registratieformulier en verdere bijlagen) dient uiterlijk 16 november 2026, 12.00 's middags per e-mail te zijn ingediend op het e-mailadres M1b.cpo@amsterdam.nl. U ontvangt een bevestiging na ontvangst.

Toetsen gegevens

Er vindt een toetsing plaats waarbij niet tijdig ingediende, incomplete of niet rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulieren ongeldig worden verklaard (tenzij administratieve onjuistheden of gebreken tijdig zijn hersteld, zie hieronder). Ook wordt getoetst of de bouwgroepleden voldoen aan de inschrijfvoorwaarden.

Het inschrijfformulier dient als één geheel en volledig ingevuld te worden zonder de tekst aan te passen en voorzien te zijn van handtekeningen van de reeds bekende bouwgroepleden. Inschrijfformulieren die hier niet aan voldoen (te denken valt bijvoorbeeld aan 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.

Alle inschrijvers krijgen **uiterlijk** 30 november 2026 per email bericht of de inschrijving geldig is. De gemeente vermeldt in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO-bouwgroep, naam inschrijver, minimum en maximum aantal te realiseren woningen en aantal bouwgroepleden), en of de gemeente een loting, zie paragraaf 3.3.2, zal uitvoeren.

Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal tien inschrijvingen (loting)

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

Een loting bij inschrijving van meer dan tien CPO-bouwgroepen zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd op basis van de aan hem door de gemeente

aangereikte definitieve lijst van de CPO-bouwgroepen die zich geldig hebben ingeschreven. De uitslag van de loting zal uiterlijk op 15 december 2026 per email naar de inschrijver worden gestuurd.

Beoordeling, naar maximaal 5 bouwgroepen

De selectiecommissie beoordeelt de Schriftelijke motivering en de Risicoanalyse (Bijlage 1b en 1c) van de CPO-bouwgroepen die zich geldig hebben ingeschreven (en die eventueel na loting zijn geselecteerd) aan de hand van de selectiecriteria, zoals omschreven in paragraaf 3.1. De vijf 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 om een rangorde te kunnen vaststellen. Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd.

Uiterlijk op 15 december 2026 ontvangen de vijf CPO-bouwgroepen met de hoogste score danwel gelote rangorde een bericht over deelname aan de interviews.

3.3.2. Interviewfase (fase 2)

In deze fase wordt 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 die aanwezig zullen zijn bij het interview aan te geven op het interviewplanningsformulier. Dit formulier wordt in een later stadium na inschrijving toegezonden. De gemeente wil in ieder geval de inschrijver interviewen omdat deze een leidende rol speelt in de procedure met de gemeente. De CPO-bouwgroep dient de overige bouwgroepleden die deelnemen aan het interview zelf te selecteren. Hierbij is het van belang de personen te selecteren die, naar de mening van de CPO-bouwgroep, het beste inzicht kunnen verschaffen in het voorgenomen zelfbouwproject naast de inschrijver.

De interviews vinden plaats in de periode tussen 11 en 18 januari 2027. 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.

Het interview duurt ongeveer 45 minuten. Het interview is een gesprek tussen de interviewer en de bouwgroepleden en wordt in het bijzijn van de selectiecommissie gehouden. Het interview vindt niet digitaal plaats. Het gesprek is namelijk 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 selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 3.1.

De selectiecommissie beoordeelt de interviews, zoals omschreven in paragraaf 3.1. Hierbij geldt de volgende weging:

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

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase (fase 3) dient de gemiddelde score voor zowel de schriftelijke documenten (fase 1) als het interview (fase 2) een 6 of hoger te zijn. Als geen van de

CPO-bouwgroepen dit haalt behoudt de gemeente zich het recht voor de selectieprocedure te beëindigen (zie paragraaf 3.7).

De uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) wordt na het voeren van de laatste interviews, uiterlijk 18 januari 2027, gestuurd naar de CPO-bouwgroep met de hoogste scores of indien van toepassing, de CPO-bouwgroep met het hoogste rangnummer na loting. Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. De datum waarop een mogelijke loting van de notaris zal plaatsvinden zal zo spoedig mogelijk aan de CPO-bouwgroepen bekend worden gemaakt.

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, twee of drie op de reservelijst zijn. 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.

Na fase 2 mag de best scorende CPO-bouwgroep aangeven met welk kavel zij door wil naar fase 3 (plan van aanpak). De op een na beste CPO-bouwgroep krijgt de andere kavel aangeboden om mee door te gaan naar fase 3. Indien zij dit kavel afwijst, wordt dit kavel aan de op twee na beste CPO-bouwgroep aangeboden, et cetera.

3.3.3. Plan van aanpakfase (fase 3)

De CPO-bouwgroepen die zijn toegelaten tot de plan van aanpakfase wordt gevraagd:

- de inschrijving voor kavel M1B-2 of M1b-3 uit te werken tot een **plan van aanpak**. Dit met inachtneming van de selectiecriteria en Kavelregels en in overeenstemming met hetgeen zij in de schriftelijke documenten (fase 1) en de interviews (fase 2) heeft opgeschreven 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 het volgende:

- de inschrijving van de CPO-bouwgroep
- de in deze selectiebrochure aangegeven planning (zie hoofdstuk 6).

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

- Een beschrijving van de geplande ontwikkeling met daarin het aantal woningen (minimaal 16 en maximaal 20 voor kavel M1B-2 en minimaal 6 en maximaal 8 voor M1b-3).
- De woninggroottes en een beschrijving van alle andere ruimten.
- Een schets¹ met globale plattegronden van alle verdiepingen.
- Plan van aanpak van de duurzaamheidsambities van de CPO-bouwgroep, waarbij in wordt gegaan op de circulariteit en energie.

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

- Beschrijving ontwikkelproces (hoe wordt het proces georganiseerd, welke fases doorlopen worden en welke producten horen bij deze fases, welke partijen worden betrokken, welke architect wordt gekozen).
- Een planning passend binnen de door de gemeente gestelde deadlines.
- 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 CPO-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 de vereniging zal worden opgericht.

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. Als de samenstelling van de CPO-bouwgroep is gewijzigd ten opzichte van het ingediende inschrijfformulier dient de CPO-bouwgroep een actuele ledenlijst toe te voegen. Op deze lijst staan alle leden met volledige naam, geboortedatum en adres vermeld.

Ook voor nieuw toetredende leden geldt dat zij instemmen met hetgeen is opgenomen in deze selectieprocedure en zich hieraan conformeren. Zij dienen daarom het Toetredingsformulier CPO-bouwgroepleden inclusief verklaring zelfbewoning (bijlage 1d) te ondertekenen met originele handtekening. Als 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 selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 3.1 en bovengenoemde eisen. Ook dient het plan van aanpak samen met het inschrijfformulier en de documenten uit fase 1 (motivering en risicoanalyse) en de toelichtingen in het interview (fase 2) een samenhangend beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als deze bijvoorbeeld niet compleet is, de aanleverdatum voor de plan van aanpakfase niet gehaald wordt, inhoudelijk onvoldoende is 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 worden, 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.

De gemeente toetst de ledenlijst op basis van:

- de minimumeisen zoals beschreven in paragraaf 3.2;
- de inschrijffvoorwaarden voor bouwgroepleden zoals beschreven in paragraaf 1.7;
- het inschrijffformulier (indien leden zijn toe- of uitgetreden dient aan de ledenlijst een ondertekend "Toetredingsformulier CPO-bouwgroepleden" of "Verklaring uittredend bouwgroeplid" te zijn toegevoegd).

Uiterlijk 6 mei 2027 dient het plan van aanpak en de ledenlijst te voldoen aan bovenstaande en per mail te worden ingediend bij het projectteam M1b, e-mailadres: M1b.cpo@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 6 mei 2027 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de CPO-bouwgroep **uiterlijk** 8 april 2027 een concept plan van aanpak indienen bij het projectteam M1b. De gemeente toetst of het concept plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen.

Als de CPO-bouwgroep niet in staat blijkt om (tijdig) een plan van aanpak aan te leveren dat samenhangend is met het inschrijffformulier, de documenten en de toelichtingen in het interview, wordt de optieovereenkomst niet aan de CPO-bouwgroep gegund.

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

3.4. Oprichten vereniging en sluiten optieovereenkomst (fase 4)

Als 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 inschrijffformulier of, indien van toepassing, de ingediende actuele ledenlijst (aangevuld met toe- en uittredingsformulieren).
- De leden van de vereniging zijn natuurlijke rechtspersonen.
- De (bestuurs)leden van deze vereniging dienen leden van de bouwgroep te zijn die ook op het inschrijffformulier, of indien van toepassing de actuele ledenlijst, staan vermeld.
- Het maximum aantal leden van de vereniging komt overeen met het aantal te realiseren woningen.

- De statuten van de vereniging zijn in overeenstemming met het door de CPO-bouwgroep ingediende plan van aanpak. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de doelomschrijving, de wijze waarop de leden zeggenschap krijgen, omgang met geschillen, bevoegdheden van de leden met betrekking tot verschillende besluiten etc.

In verband met het 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.

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

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is **14 juni 2027**.

Beoordelingswijze

Om te bepalen wie de beste twee CPO-bouwgroepen zijn om met de gemeente de optieovereenkomst te sluiten, worden de in te dienen documenten (Schriftelijke motivatie en Risicoanalyse, fase 1) en de interviews (fase 2) in consensus beoordeeld door de selectiecommissie. De selectiecommissie bestaat uit:

18. Projectmanager Muidenbuurt
19. Projectleider grondzaken
20. Adviseur duurzame gebiedsontwikkeling
21. Stedenbouwkundige Muidenbuurt
22. Projectleider zelfbouw

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).

Bij deze beoordeling wordt er gekeken in hoeverre de CPO-bouwgroep de selectiecriteria van de gemeente, zoals beschreven in paragraaf 3.1, kan verwezenlijken binnen de geldende voorwaarden en deadlines van de selectieprocedure. De ingediende stukken scoren beter naarmate de ambities concreter worden uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt gemaakt dat de genoemde ambities worden behaald.

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

Selectiecriteria	Puntentoedeling
1. Zeggenschap	1-10 punten
2. Haalbaarheid	1-10 punten
3. Duurzaamheid	1-10 punten

Beoordeling schriftelijke documenten: motivatie en risicoanalyse (fase 1)

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

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. De selectiecommissie beoordeelt de effectiviteit van de beheersmaatregelen op basis van de door de bouwgroep aangedragen documenten.

Beoordeling interviews (fase 2)

- De interviews zijn bedoeld als onderbouwing en toelichting van de schriftelijke documenten.
- De doorgronding van het project door de CPO-bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met de (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 selectiecriteria, zoals beschreven in paragraaf 3.1.

3.5. Informatie over de uitslag van de selectie

Als de interviews zijn beoordeeld en de twee best scorende CPO-bouwgroepen zijn uitgenodigd voor de plan van aanpakfase 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 best scorende CPO-bouwgroep gemaakt. De uitslag wordt uiterlijk 25 januari 2027 per mail bekend gemaakt.

3.6. Bezwaren en geschillen

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

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

Mocht de CPO-bouwgroep in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan wordt de uitslag van de selectie als een voorlopige uitslag beschouwd tot dat er in kort geding vonnis is gewezen. Als de rechter het bezwaar afwijst, wordt

de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop de rechter uitspraak heeft gedaan in kort geding.

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

3.7. Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

De gemeente behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure te beëindigen om haar moverende redenen. In dit geval is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2016. De Aanbestedingswet 2016 is niet op deze selectieprocedure van toepassing. Tijdens de selectieprocedure worden de beginselen van gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit in acht genomen.

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

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

4.1. Optieovereenkomst

De twee geselecteerde CPO-bouwgroepen, die de plan van aanpakfase met succes hebben doorlopen, krijgen de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van kavel M1b-2 OF M1b-3. De optieovereenkomst wordt door de gemeente gesloten met de door de CPO-bouwgroepen opgerichte verenigingen.

Een optieovereenkomst geeft een Vereniging, als deze voldoet aan de optievoorwaarden, het exclusieve recht om voor de kavel binnen 18 maanden een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten. Zie hiervoor ook de model optieovereenkomst (bijlage 2).

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de optieovereenkomst dient de Vereniging een waarborgsom van 5.000 euro (hierna te noemen "Waarborgsom 1") te betalen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de Vereniging tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst een tweede waarborgsom ter hoogte van één jaar canon (hierna te noemen "Waarborgsom 2"). Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Het begrip Waarborgsom 2 wordt in bijlage 3; model erfpachtaanbieding nader omschreven.

Optievoorwaarden

Op het moment dat de optieovereenkomst tussen de gemeente en de Vereniging wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal 18 maanden. In de optieperiode werkt de Vereniging haar plan van aanpak uit tot een voorlopig en definitief ontwerp. De gemeente toetst het gebouw- en tuinontwerp op twee toetsmomenten: VO en DO.

De gemeente kan de optie vóór het verlopen van de optietermijn intrekken als de ontwerpen niet binnen de gestelde termijn zijn geleverd en/of niet wordt voldaan aan de kavelregels en het door de CPO-bouwgroep ingediende plan van aanpak op basis waarvan de optie is gegund.

Als de optietermijn van 18 maanden – door omstandigheden die aan de gemeente en niet aan de Vereniging zijn te wijten – te kort blijkt te zijn, dan kan deze optieperiode met een redelijke termijn door de gemeente worden verlengd.

Het VO wordt uiterlijk 26 weken na start optieperiode ingediend. De Vereniging krijgt na 4 weken na indiending een reactie op dit VO. Gedurende deze 4 weken toetst het gemeentelijke projectteam of het ontwerp voldoet aan de kavelregels en overeenkomt met het goedgekeurde

Plan van Aanpak. Ook wordt tijdens deze toetsperiode advies ingewonnen bij de supervisor van het projectgebied en vervolgens de Commissie Omgevingskwaliteit (COK).

Het DO wordt uiterlijk 48 weken na start optieperiode ingediend. De gemeente toetst binnen maximaal 4 weken of het DO voldoet aan het door de CPO-bouwgroep ingediende plan van aanpak en de overige geldende voorwaarden voor kavel M1b-2 of M1b-3. Ook tijdens deze periode wordt advies ingewonnen bij de supervisor en achtereenvolgens de COK.

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

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

Uiterlijk 8 weken voor het einde van de optieperiode dient de Vereniging aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een door de gemeente akkoord bevonden DO van het gebouw (op basis hiervan wordt de erfpachtovereenkomst opgesteld en o.a. de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- Het gebouw- en tuinontwerp 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 ledenlijst is door de Vereniging toegestuurd aan en goedgekeurd door de gemeente.
- De Vereniging dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Let op:

Als 8 weken voor het eind van de optietermijn de Vereniging niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet komt het verkregen recht van de Vereniging om een erfpachtovereenkomst te mogen sluiten te vervallen en eindigt de optieovereenkomst. In dat geval valt de betaalde Waarborgsom 1 toe aan de gemeente vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de optieovereenkomst en zal deze niet worden terugbetaald. De gemeente herneemt haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel. De gemeente is niet gehouden de Vereniging op enige wijze te compenseren voor het verlies van haar aanspraak om de betreffende kavel te mogen bebouwen en het erfpachtrecht daarop te verkrijgen.

4.2. Erfpachtovereenkomst

Als de Vereniging uiterlijk of eerder dan 8 weken voor het einde van de optieperiode voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld in de optieovereenkomst, stelt de gemeente op basis van het goedgekeurde DO de erfpachtaanbieding op. Onderdeel van de erfpachtaanbieding is de berekening van de totale erfpachtgrondwaarde. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Vereniging verstuurd. De model erfpachtaanbieding (bijlage 3) zal hiervoor als basis dienen.

De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de Vereniging. De erfpachtaanbieding dient uiterlijk binnen 4 weken na verzending door de Vereniging te zijn geaccepteerd. De Vereniging

doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de Vereniging retour heeft ontvangen, en Waarborgsom 2 is betaald, komt de erfpachtovereenkomst tot stand. Nadat is voldaan aan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen voorwaarden, zal het bestuur van de gemeente voorgesteld worden het perceel (de appartementsrechten) aan de bouwgroepleden in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. De betreffende leden van de Vereniging dienen vervolgens gezamenlijk het gebouw te bouwen.

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

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

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

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

1. een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan die voldoet aan de kavelregels; en
2. Voor alle te vestigen erfpachtrechten een bouwgroeplid is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd; en
3. een onvoorwaardelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan; en
4. verzekerde financiering voor de bouw voor het gehele bouwplan.

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

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

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

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

De tijdsspanne tussen de datum van het besluit tot uitgifte en de ingangsdatum van de erfpachtrechten geeft de notaris de gelegenheid de erfpachtakten voor te bereiden en u de

gelegenheid de afname (erfpachtakten, bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

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

4.3. Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

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

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

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting het (appartementen)complex tijdig te voltooien. Er geldt een bouwtijd van 30 maanden vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Wanneer de erfpachter niet tijdig aan deze verplichting voldoet, kan de gemeente een boete opleggen van 5.000 euro per kavel per maand, met een maximum van 60.000 euro.

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

4.4. Zelfbewoningsplicht en verhuurverbod

Zelfbewoningsplicht

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

Hier vloeit uit voort dat op het moment van grondafname voor 100% van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend moeten zijn. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier, dan wel het toetredingsformulier, persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente voor uitgifte in erfpacht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de eindgebruikers/leden van de Vereniging de actuele ledenlijst ontvangen

inclusief toe- en uittredingsformulieren. De actuele ledenlijst moet gelijk zijn aan de eindgebruikers die het recht van erfpacht verkrijgen.

De bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten vereniging) dienen bij inschrijving/toetreding te verklaren dat de te ontwikkelen woningen door hen zelf in gebruik zullen worden genomen. Hiervoor ondertekenen de (later toetredende) bouwgroepleden een verklaring, die onderdeel uitmaakt van het Inschrijfformulier CPO-bouwgroep kavel M1b-2 en M1b-3 (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO-bouwgroepleden, kavel M1b-2 en M1b-3 (Bijlage 1d).

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

Verhuurverbod

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt daarnaast een verhuurverbod. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwwoning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden van toepassing is. De gemeente kan toestemming geven bij verhuur aan eerstegraads familieleden, bij verblijf van de erfpachter in het buitenland voor minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar of bij verhuur voor een totale huurprijs die niet boven de middeldure huur uitkomt (€ 1.350,88,- in 2026), waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting om een parkeerplaats af te nemen.

5 Erfpacht en financiering

5.1. Erfpacht

Zelfbouwkavels M1b-2 en M1b-3 worden 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 de erfpachtgrondwaarde en het van toepassing zijnde canonpercentage.

5.2. De erfpachtgrondwaarde

De gemeente bepaalt de erfpachtgrondwaarde op basis van de bestemming, de ligging, de grootte van de kavel en het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak en 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 de kavel publiceert is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de looptijd van de optieovereenkomst.

De erfpachtgrondwaarde bedraagt voor beide kavels voor de woonbestemming vrije sector:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde (exclusief BTW)	Per
Woningen tot 60 m ² GO	€ 2.868	per m ² GO
Woningen vanaf 60 m ² GO	€ 2.380	per m ² GO

* De gemiddelde woninggrootte van de totale woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

De grondprijzen voor niet-woonfuncties zijn:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde (exclusief BTW)	Per
Scooterparkeren	Min. grondprijs inpandig parkeren/25 m ² **	m ² BVO
WKO-installatie	Op basis van het gewogen gemiddelde van het gehele programma op basis van de dan geldende grondwaarde	Per opstelplek
WKO-bron indien buiten perceelsgrens	Vaste grondwaarde ***	Per bron
Nutsvoorzieningen	Vaste grondwaarde ***	m ² BVO

** De minimale grondwaarde voor een parkeerplaats is € 2.326 (prijspeil 2026). Minimale grondwaarden worden jaarlijks vastgesteld.

*** De vaste grondwaarde voor een WKO-bron € 2.326 per bron (prijspeil 2026). De vaste grondwaarde voor nutsvoorziening(en) bedraagt € 236 per m² (prijspeil 2026). Vaste grondwaarden worden jaarlijks vastgesteld.

De totale erfpachtgrondwaarde van de kavel wordt berekend op basis van het goedgekeurde DO en de berekening is onderdeel van de erfpachtaanbieding.

Zoals hierna wordt toegelicht in paragraaf 5.4 (Zekerheid op maat), is het moment van publicatie bepalend voor de bij uitgifte geldende canonpercentages. De verdeling van de erfpachtgrondwaarde over de verschillende appartementsrechten gebeurt op basis van door de vereniging te leveren informatie. De vereniging kan hierbij kiezen om de verdeling op basis van m² gebruikersoppervlakte of op basis van taxatiewaardes door de gemeente te laten berekenen.

5.3. Canon

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

Canon

De gemeente stelt het canonpercentage voor de AB 2016 bij uitgifte jaarlijks vast. Voor 2026 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld op 2,39. Het canonpercentage dat is vastgelegd op het moment van publicatie is van toepassing, namelijk 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. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie.

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.

Op de site van de gemeente [Zelfbouw en erfpacht](#) wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de manier van betaling van de canon.

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 de erfpachtgrondwaarde, het canonpercentage en 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. 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.

5.6. Kosten

Wanneer u besluit uw eigen woning met een CPO-bouwgroep te bouwen krijgt u te maken met allerlei soorten kosten. Naast de kosten voor erfpacht krijgt u met een aantal andere kostenposten te maken, zoals notariskosten en de kosten van een aannemer, adviseurs, bouwmaterialen, maar ook kosten voor een architect en de bouwleges, die moeten worden voorgefinancierd. Denk daarnaast ook aan de kosten voor aanleg van de nutsvoorzieningen, inrichtingskosten, financieringskosten, dubbele woonlasten etc.

5.7. Financiering

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

6 Proces selectie- en gronduitgifte

6.1. Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Publicatie selectieprocedure	21 september 2026
Inschrijving in kaartenbak	Uiterlijk 26 oktober 2026
Intakegesprek Team Zelfbouw	21 september t/m 13 november 2026
Start inschrijving	21 september 2026
Uiterlijk moment indienen vragen schriftelijke Vraag en Antwoordronde	9 oktober 2026, 17:00 uur
Verzenden vraag en antwoord document	23 oktober 2026
Sluiting inschrijving (fase 1)	16 november 2026, 12:00 uur
Selectiecommissie checkt de ingediende inschrijvingsdocumenten op geldigheid, volledigheid en gebreken	16 t/m 20 november 2026
Uiterlijke gelegenheid tot herstel	25 november 2026
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	30 november 2026
Bericht deelname interviewfase	15 december 2026
Interviews (fase 2)	11 t/m 18 januari 2027
Loting (indien van toepassing)	19 januari t/m 24 januari 2027
Bericht deelname/ afwijzing plan van aanpakfase (fase 3)	25 januari 2027
Bezwarentermijn 20 kalenderdagen	26 januari t/m 15 februari 2027
Plan van aanpakfase	26 januari t/m 6 mei 2027
Concept plan van aanpak en actuele ledenlijst	8 april 2027
Reactie op concept plan van aanpak	Uiterlijk 22 april 2027
Definitief plan van aanpak	6 mei 2027
Plan van aanpak uiterlijk goedgekeurd	20 mei 2027
Oprichten vereniging	21 mei t/m 3 juni 2027
Sluiten optieovereenkomst	4 t/m 14 juni 2027
Voldoen waarborgsom 1	uiterlijk 14 juni 2027

6.2. Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optieperiode	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen VO	Uiterlijk 25 weken voor aflopen optieperiode
Indienen concept DO	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum goedgekeurd DO	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	De bouwgroep is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Aanleveren gegevens t.b.v. uitgiftebesluit: - Concept splitsingsakte - Informatie t.b.v. toedelen grondwaarde erfpachtrechten	Uiterlijk 16 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	uiterlijk 18 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst–
Levering kavel	Datum na aktepassering van alle appartementsrechten en verstrijken van de ingangsdatum
Betalen canon/afkoopsom en BTW	Uiterlijk bij aktepassering
Start bouw	Na levering van de bouwrijpe kavel.
Uiterste datum oplevering	2,5 jaar na ingangsdatum erfpachtrechten dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

Colofon

Tekst

Gemeente Amsterdam,
Grond en Ontwikkeling