

President Kennedyplantsoen



wonen
in het voormalige stadsdeelkantoor



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid



Meer informatie kunt u vinden

op de **Zelfbouwmarkt**

op zaterdag 8 juni 2013

in de Overhoekstoren (naast Eye) in Amsterdam Noord

en op **www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw**

Disclaimer:

Deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, niet volledig of niet actueel is. Het stadsdeel kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.



Inhoudsopgave	pag.
1. Zelfbouw in voormalig stadsdeelkantoor	5
1.1 Leeswijzer	6
1.2 Het stadsdeelkantoor en omgeving	7
1.3 Ontwikkelingen in de omgeving	9
1.4 Kavelregels	9
1.5 Erfpacht, grondwaarde en eenmalige opstalvergoeding	10
2. Inschrijving	12
2.1 Wie kan meedoen?	12
2.2 Inschrijvingstermijn en -voorwaarden	12
3. Selectieprocedure	14
4. Gunningvoorwaarden en -criteria	16
4.1 Gunningvoorwaarden	16
4.2 Gunningcriteria	17
4.3 Plan van aanpak verbouw kantoor	17
4.4 Kijkdag	19
4.5 Selectie / gunning optierecht	19
5. Proces na de selectie	20
5.1 Optie	20
5.2 Erfpachtaanbieding, acceptatie en betaling waarborgsom	21
5.3 Voorbereiding bouw	22
5.4 Vorming appartementsrechten	23
5.5 Juridische vestiging erfpachtrecht / feitelijke levering kavel	24
5.6 Bouwen	25
5.7 Handhaving deadlines	25
6. Overzicht stappen	26
7. Informatie en contact	27



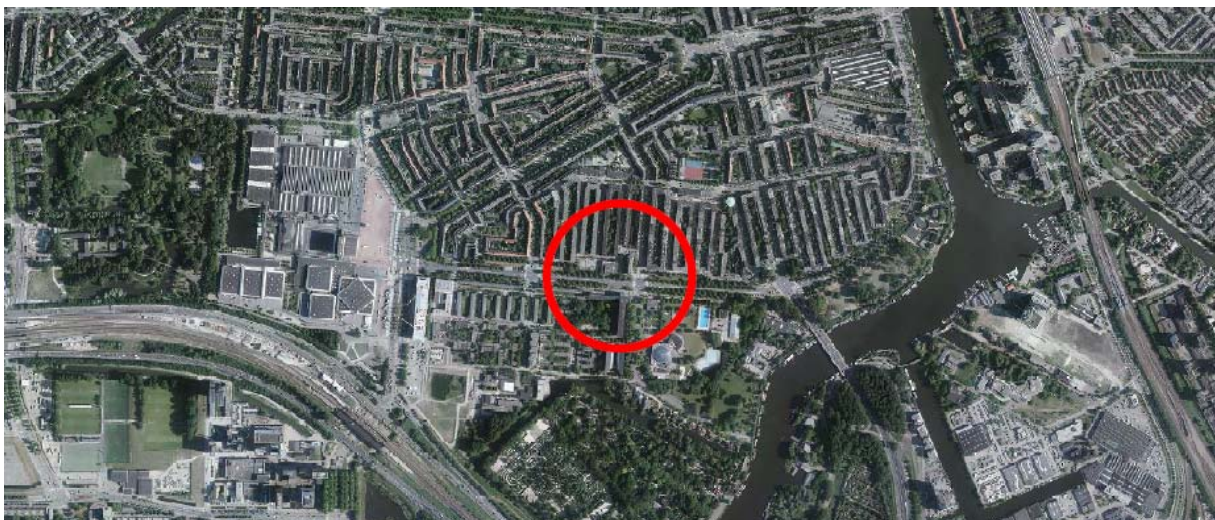
1. Zelfbouw in voormalig stadsdeelkantoor

Zoekt u een kans om met een groep particulieren naar eigen inzicht woningen te bouwen? Eventueel gecombineerd met werken aan huis? En dat dan binnen de ring van Amsterdam? In de karakteristieke Rivierenbuurt, onderdeel van het internationaal vermaarde “Plan Zuid” van Architect Berlage, wordt u de mogelijkheid hiervoor geboden.

Het stadsdeelkantoor van het voormalige stadsdeel Zuideramstel wacht al enig tijd op een nieuwe invulling. Het gebouw biedt een uitgelezen kans voor invulling met woningen, met mogelijkheid voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening. Inpandig kan parkeergelegenheid worden aangelegd.



Waar vroeger paspoorten en postzegels aan de lopende band werden uitgegeven en verkocht, mensen in de ondertrouw gingen en vele politieke debatten plaatsvonden, komen straks woningen waar ook gewerkt kan worden. De nieuwe bewoners van het gebouw kunnen een nieuw visitekaartje maken voor deze toch al zo fraaie buurt. We heten u van harte welkom in de Rivierenbuurt en nodigen u uit om een voorstel in te dienen voor de verbouwing/uitbreiding van het pand. We zijn razend nieuwsgierig naar uw ideeën!



Voor wie?

- Geïnteresseerde bouwgroepen kunnen zich inschrijven voor de openbare selectieprocedure.
- Professionele initiatiefnemers (bijvoorbeeld aannemers, architecten) die zelf geen eindgebruiker worden kunnen zich inschrijven. Voor hen gelden aanvullende voorwaarden.

Wat zijn bouwgroepen?

Steeds meer kopers vinden het aantrekkelijk om samen met anderen een eigen woongebouw te ontwikkelen en te (laten) verbouwen om hier vervolgens appartementen in te realiseren waar de kopers samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Deze samenwerkingsvorm wordt een 'bouwgroep' genoemd. Formeel bestaat een bouwgroep uit een groep van 3 of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen eigen woningen willen ontwikkelen. Maar het kan bijvoorbeeld ook een samenwerking zijn tussen een professionele initiatiefnemer en één of meer particulieren die samen de woningen ontwikkelen.

Voor en tijdens het verbouwproces opereert u als groep. De uiteindelijke woningen (appartementenrechten) en het erfpachtcontract zullen op naam gesteld worden van de individuele huishoudens in het gebouw. Voor de gemeenschappelijke onderdelen dient u een vereniging van eigenaren op te richten.

Hoe?

In deze brochure is de selectieprocedure beschreven en de wijze waarop de inzendingen worden beoordeeld. Het selecteren van een Bouwgroep voor de verbouw en de realisatie van woningen vindt plaats door middel van een openbare selectie. Na het voldoen aan de inschrijvingseisen, vindt de definitieve selectie plaats op basis van gunningcriteria. De inschrijver met de hoogste score, of ingeval er slechts één inschrijving aan de voorwaarden voldoet de inschrijver daarvan (zie hoofdstuk 4), krijgt de mogelijkheid een optie te verwerven om het pand en de grond in erfpacht te verkrijgen. Op dat moment gaat de optieperiode in en indien aan alle in dat kader gestelde eisen is voldaan, kan de betreffende Bouwgroep aanspraak maken op verkrijging van een ontwikkel- en realisatierecht (en -plicht) en zal de optie worden omgezet in een concrete erfpachtaanbieding.

1.1 Leeswijzer

In deze selectiebrochure vindt u de informatie die u nodig heeft om het stadsdeelkantoor en terrein, hierna te noemen 'kantoor', in erfpacht te verwerven en te verbouwen (en mogelijk uit te breiden). Aanvullende informatie vindt u in de bijbehorende kavelregels en op de website van het stadsdeel www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Selectiebrochure

In deze selectiebrochure staat informatie over het kantoor, de buurt, de locatie en de omgeving. U leest hier ook hoe u mee kunt doen aan de openbare selectieprocedure voor het kantoor en welke stappen u moet zetten als u het gebouw en de kavel hebt verkregen.

Kavelregels

Voor de verbouwing van het kantoor gelden een aantal regels, zoals bouwhoogte en bouwoppervlak. De kavelinformatie en -regels zijn beschreven in de 'kavelregels'. De kavelregels zijn onderdeel van de selectieprocedure. U kunt de kavelregels downloaden op www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Website

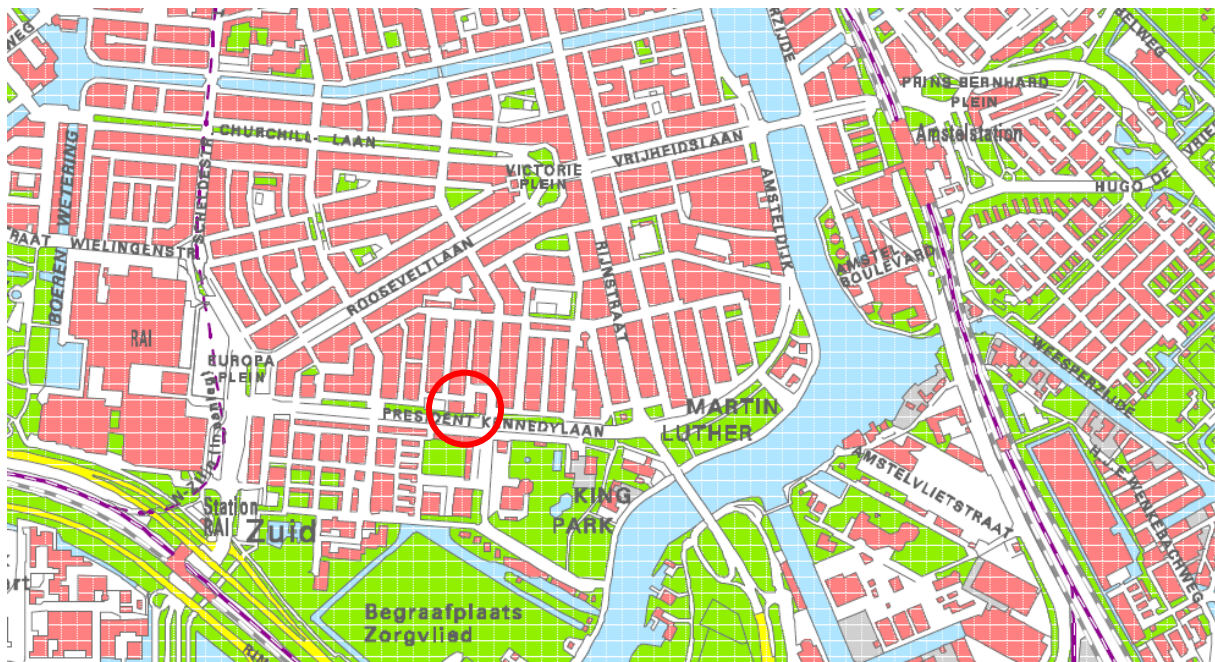
Alle actuele en complete informatie staat op www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw. Hier vindt u ook aanvullende informatie zoals plattegronden en onderzoeken. Er is daarnaast veel informatie over zelfbouw in het algemeen te vinden op deze website.

1.2 Het stadsdeelkantoor en omgeving

De Rivierenbuurt

Het kantoor ligt in de Rivierenbuurt. Deze buurt ligt in Amsterdam-Zuid en maakt deel uit van Plan-Zuid van architect H.P. Berlage. De Rivierenbuurt is in de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw gebouwd. De straatnamen in de buurt zijn vernoemd naar Nederlandse rivieren. In de Rivierenbuurt is veel bebouwing te vinden in de stijl van de Amsterdamse School. Bekende architecten zoals Michel de Klerk en Piet Kramer hebben hier gebouwd.

De Rivierenbuurt is via twee verbindingswegen, de Rijnstraat / Van Woustraat en de Scheldestraat / Ferdinand Bolstraat, verbonden met het centrum van de stad. Het gebied wordt ontsloten door de kenmerkende en beeldbepalende groene lanen, de Vrijheidslaan, de Rooseveltlaan, de President Kennedylaan en de Churchilllaan. Deze lanen leggen de verbindingen tussen de belangrijkste plekken in de wijk, zoals pleinen en parken. Via de Waalstraat en de Maasstraat worden deze lanen bereikt. In deze straten bevinden zich verschillende buurtvoorzieningen.



Grote pleinen, als het Victorieplein, hebben in de Rivierenbuurt een belangrijke scharnierfunctie gekregen. Ze zijn als besloten ruimtes ontworpen door de erop toelopende straten te vernauwen. Binnen de woonbuurten zijn ook verschillende open ruimtes te vinden. Deze pleintjes geven de buurten een ruime en open uitstraling.

Naast de groene uitstraling van de beeldbepalende groene lanen, wordt de groene beleving van de Rivierenbuurt versterkt door grote groene zones als het Martin Luther Kingpark, de Zuidelijke Wandelweg, begraafplaats Zorgvlied, de Mirandastrook en de Amstedijk.

Een integraal onderdeel van de Rivierenbuurt zijn ook de waterwegen, het Amstelkanaal en de Amstel. Het Amstelkanaal kenmerkt zich door de groene oevers en de boombeplanting langs de kade en vormt een belangrijke blauwe ader. De Amstel verbindt het centrum van de stad met het buitengebied.

De Rivierenbuurt kent alle voorzieningen die een woonbuurt nodig heeft: huisartsen, apotheken, scholen, kinderdagverblijven etc. De meeste onderwijsvoorzieningen liggen in de rustige woonstraten (er kunnen wachtlijsten zijn). In de Mirandastrook bevindt zich het De

Mirandabad met o.a. een 25 m binnenbad en een 50 m buitenbad. Aan de Winterdijkstraat bevindt zich een 'sportplein'. De RAI bevindt zich op 10 minuten loopafstand.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar. Vanaf de ring A10 is de locatie bereikbaar via de Europaboulevard en de President Kennedylaan. Station RAI (trein en metro) is op 15 minuten loopafstand. Het Amstelstation ligt net iets verder weg. Beide stations zijn ook met de bus bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op nog geen 100 meter. Er liggen verschillende tramhaltes in de directe omgeving aan de Rooseveltlaan, de Rijnstraat en de Churchilllaan (loopafstand 1 tot 5 minuten).

Het kantoor

Het kantoor aan het President Kennedyplantsoen is gelegen aan de President Kennedylaan. Vanuit het gebouw is het uitzicht op de Kennedylaan zeer fraai. Aan de westzijde van het kantoor bevindt zich een kinderspeelplek.

Het kantoor heeft geen bijzondere architectonische of stedenbouwkundige waarde. Het gebouw heeft een duidelijke kantoorachtige uitstraling. Daarnaast wordt het gebouw gekenmerkt door de vier noodtrappenhuizen en de in glazen bouwstenen uitgevoerde uitbouw ter plaatse van de voormalige raadzaal. De gevels zijn opgebouwd uit betonnen prefab elementen. De gevelelementen liggen op een console en zijn zelfdragend. De gevel staat daarmee los van de hoofdconstructie. De gevelopeningen zijn voor een woonfunctie beperkt, maar doordat de gevelelementen geen onderdeel zijn van de hoofdconstructie zijn deze relatief gemakkelijk te vervangen.

Voor foto's van het kantoor verwijzen wij u naar de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.



De toegankelijkheid van het kantoor is goed. Het gebouw heeft een hoofdontsluiting en meerdere ondergeschikte toegangen. Op de begane grond bevonden zich voornamelijk de publieksruimten. Daarnaast zijn er technische ruimten (waaronder lift), berg- en kantoorruimte. Op de eerste en tweede verdieping bevonden zich voornamelijk kantoorruimtes. De kantine, met bijbehorende keuken, bevindt zich op de derde verdieping. De plattegronden zijn te downloaden op www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Intern wordt het gebouw gekenmerkt door een open structuur met grote vides. Per verdieping worden ook de vides groter. Hierdoor kent het gebouw een grote daglichttoetreding. Een bijkomend effect is de goede zichtrelatie tussen de verdiepingen onderling. De betonnen skeletbouw zorgt voor een vrije indeelbaarheid van de plattegrond.

De oppervlakte van het perceel is 1403 m². Het brutovloeroppervlak (BVO) bedraagt circa 3.625 m². Door de grote vides is in de huidige situatie het gebruiksoppervlak (GBO) erg laag. Deze bedraagt slechts 53% van het BVO.

Inschatting is dat deze verhouding geoptimaliseerd kan worden van circa 1.920 m² in de huidige situatie naar circa 2.700 m² in een optimale situatie (een stijging van 53% naar de

veel meer gangbare 75% van het BVO). In het rapport 'haalbaarheidsanalyse woonbestemming voormalig stadsdeelkantoor' (zie www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw) is te lezen dat in de vides totaal maximaal 451 m2 nog is in te vullen.

Parkeren



Parkeerplekken moeten op eigen terrein/inpandig worden gerealiseerd. Er worden geen parkeervergunningen voor de openbare ruimte afgegeven voor de bewoners (niet nu én niet in de toekomst). Er wordt geen minimale parkeernorm opgelegd. Het is toegestaan de entree(s) tot de parkeervoorziening in de noord- en/of oostgevel te realiseren. Per gevel is maximaal één entree tot de parkeervoorziening toegestaan. Indien er meer entrees noodzakelijk zijn dan het toegestane aantal om het gewenste aantal parkeerplaatsen in het gebouw in te passen, dan dient dit op basis van een studie te worden aangetoond.

Bestemmingsplan

In het op 30 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan Rivierenbuurt heeft het pand nog de bestemming 'Kantoor'. Wonen is binnen die bestemming niet toegestaan. Wel heeft het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming om te zetten en wonen mogelijk te maken. Daarbij zijn vier bouwlagen mogelijk tot een maximum hoogte van 13 meter. Het stadsdeel zal die procedure in gang zetten, zodra de selectie heeft plaatsgevonden en een optieovereenkomst is gesloten. Balkons en een dakterras worden hierbinnen mogelijk gemaakt.

1.3 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe omgeving zijn geen ingrijpende ontwikkelingen te verwachten. Het nabij gelegen Zuidasgebied wordt uiteraard wel verder ontwikkeld. Op deze locatie heeft dat echter geen directe invloed. De invloed van de Noord/Zuidlijn zal naar verwachting voor deze locatie ook weinig betekenis hebben, behalve dan dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer verder nog iets verbetert.

1.4 Kavelregels

Voor de verbouwing (en mogelijke uitbreiding) van het kantoor zijn kavelregels opgesteld. Hierin is opgenomen wat op de kavel ruimtelijk gerealiseerd mag worden en welke bouw- en gebruiksregels er gelden. De kavelregels zijn onderdeel van deze selectiebrochure en de selectieprocedure. De belangrijkste bouw- en gebruiksregels zijn:

- Het pand wordt aangeboden voor verbouw en niet voor sloop-/nieuwbouw.
- Wonen met de mogelijkheid voor praktijk- of bedrijf aan huis.
- Realisatie van een volwaardige vierde bouwlaag is toegestaan.
- De gevels mogen overal worden aangepast.
- Wijziging en/of toevoeging van de entree(s) is toegestaan.
- Balkons mogen worden gerealiseerd.
- Er mag een dakterras worden aangelegd.
- Er worden géén parkeervergunningen afgegeven (nu niet en niet in de toekomst), indien gewenst moet het parkeren inpandig worden gerealiseerd.
- Er wordt niet op voorhand aan welstandsregels getoetst, wel zal er een zogenoemde excessenregeling gelden op basis waarvan achteraf opgetreden kan worden tegen ernstige vormen van strijd met redelijke eisen van welstand.

Voor de volledige 'kavelregels' verwijzen we u naar www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

1.5 Erfpacht, grondwaarde en eenmalige opstalvergoeding

De uitgifteprijs

Het kantoor zal worden geleverd tegen een prijs voor het pand en de grond tezamen van € 3.100.000,- k.k. Overdrachtsbelasting is van toepassing.

Deze waarde (grond + opstallen) is als volgt opgebouwd:

- Grondwaarde van de uit te geven appartementsrechten (prijsspeil 2013):	€ 2.571.344
- Eenmalige vergoeding voor de opstal bedraagt:	€ 528.656
Totaal	€ 3.100.000

Canon betalen?

De uitgifteprijs is gebaseerd op de toekomstige woonbestemming, en gaat uit van afkoop van de canonverplichting voor een periode van 50 jaar. Het is echter ook mogelijk om in plaats hiervan te kiezen voor het betalen van een jaarlijkse erfpachtcanon. In dit geval fungeert de grondwaarde als basis voor de berekening van de jaarcanon conform het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid.

Het canonpercentage bij optieneming, geldt voor de gehele periode van optieneming tot en met de vestiging van de erfpacht. Veranderingen in het canonpercentage na het moment waarop de optie op de kavel is genomen leiden niet tot aanpassing.

Op de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw is de concept-erfpachtaanbieding te downloaden.

De vermelde bedragen zijn exclusief bijkomende kosten, zoals kosten koper, eventuele extra kosten voor adviseurs en/of makelaars en leges en dergelijke.

De uitgifteprijs die u als individuele koper betaalt voor het deel (het appartement) dat u uiteindelijk afneemt, is afhankelijk van de grootte en ligging (welke etage, wel of geen tuin, etc.) van uw uiteindelijke woning.

Het erfpachtbeleid

De gemeente Amsterdam geeft haar gronden uit in voortdurende erfpacht (onder de Algemene Bepalingen 2000).

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

Indexcanon

De jaarlijks te indexerende canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende index-canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

Canon 10 jaar vast

Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende canonpercentage voor 10 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

Canon 25 jaar vast

Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage voor 25 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de

Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en de alsdan geldende schaduwgrondwaarde.

Afkoop

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom. De afkoopsom is gelijk aan bovengenoemde grondwaarde.

Risicodelingsregeling

Wanneer u een optie heeft genomen op een kavel krijgt u de gelegenheid te kiezen tussen ❶ een vaste kavelprijs (zijnde de kavelprijs die geldt bij optieneming) en ❷ een risicodelingsregeling.

❶ Wanneer u kiest voor een vaste kavelprijs ligt de prijs voor de kavel met ingang van de optieneming tot en met het moment van vestiging van de erfpacht vast.

❷ De risicodelingsregeling betekent keuze voor winst- en verliesdeling met de Gemeente over de kavelprijs die geldt bij optieneming. Als in de periode van optieneming tot en met de daadwerkelijke overdracht van de grond (zijnde het moment waarop het erfpachtrecht gevestigd wordt) de prijzen dalen, dan profiteert de zelfbouwer daarvan deels mee. Als de prijzen in die periode stijgen dan komt deze stijging deels voor rekening van de zelfbouwer. Bij acceptatie van de erfpachtaanbieding dient u uw keuze te bepalen. De nadere uitwerking van de risicodelingsregeling zal in de definitieve erfpachtaanbieding zijn opgenomen.

Meer informatie over erfpacht kunt u vinden op www.amsterdam.erfpacht.nl

Voorfinancieren

In de periode waarin het plan ontwikkeld wordt (ontwerp, aanbesteden) zijn de kosten voor rekening en risico van de bouwgroep, bijvoorbeeld de kosten voor een architect en adviseurs, maar ook een optievergoeding, een waarborgsom voor de grond en de leges voor de vergunning. Banken of financieel adviseurs kunnen u informeren over de financieringsmogelijkheden voor de voorbereidingskosten die u moet maken.

Het is interessant om te onderzoeken of voor het dekken van deze kosten subsidiemogelijkheden zijn. De provincie Noord-Holland biedt voor particulieren die in groepen willen bouwen (CPO) een mogelijkheid tot financiële ondersteuning voor CPO-projecten in de initiatief- en planontwikkelingsfase. Voor actuele informatie zie de website van de provincie.

Binnen de gemeente Amsterdam is een subsidie beschikbaar voor klimaat neutraal bouwen. Deze subsidie is ook van toepassing voor het kantoor. De subsidie bedraagt € 1.500 per woning bij start bouw in 2014 en € 1.000 bij start bouw vanaf 2015. Kijk voor meer informatie over de subsidie klimaat neutraal bouwen en financiën op www.amsterdam.nl/zelfbouw.

2. Inschrijving

2.1 Wie kan meedoen?

Inschrijving is mogelijk door: één of meerdere natuurlijke personen die een Bouwgroep willen vormen, één professionele initiatiefnemer die een Bouwgroep wil vormen of één professionele initiatiefnemer en één of meer natuurlijke personen die een Bouwgroep willen vormen. Zij schrijven zich in namens een (te vormen) Bouwgroep met een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier (voor het inschrijfformulier, zie www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw onder 'Inschrijfformulier voor bouwgroepen').

Let op: een Bouwgroep komt slechts na selectie voor gunning in aanmerking indien zij aantoonbaar zoveel deelnemers te hebben als nodig is voor de afname van minimaal 25% van het aantal te bouwen woningen.

Eigen verklaring (integriteitsclausule)

De gemeente Amsterdam heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente screent partijen op het gebied van integriteit, economische en financiële draagkracht en technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid. Daartoe hanteert de gemeente een zogenaamde Eigen Verklaring, die ingevuld moet worden door partijen die in aanmerking willen komen voor gunning van de optie. Deze Eigen verklaring / integriteitformulier wordt opgenomen in overeenkomsten welke de gemeente aangaat met een partij en zal tevens onderdeel uitmaken van de erfpachtaanbieding voor het voormalige stadsdeelkantoor President Kennedyplantsoen. U kunt op ieder moment gevraagd worden de informatie uit de Eigen verklaring / integriteitformulier met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de toets of de partij in aanmerking kan komen voor de gunning van de optie. De Eigen verklaring / integriteitformulier, de aangeleverde bewijsstukken en overige indicatoren kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om nader te screenen. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) kan onderdeel uitmaken van de screening. Uit het feit dat de partij gescreend wordt, kan niet worden afgeleid dat deze Bouwgroep/onderneming de optie gegund gaat krijgen. De uitkomsten van de screening dienen te worden afgewacht.

2.2 Inschrijvingstermijn en -voorwaarden

Inschrijvingstermijn

De inschrijving voor de verbouw van het kantoor start op de zelfbouwmarkt op 8 juni 2013. U kunt het inschrijfformulier verkrijgen op de zelfbouwmarkt. Het inschrijfformulier is vanaf 8 juni 2013 ook beschikbaar via website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw. U dient uw inschrijving per email vóór 1 september 2013 te sturen naar: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl, onder vermelding van 'inschrijving zelfbouw PKP'.

De inschrijffperiode sluit op 31 augustus 2013 om 23.59 uur. Alleen geldige inschrijvingen die tijdig per email door de gemeente zijn ontvangen, zullen tot de selectieprocedure worden toegelaten.

Van een geldige inschrijving is slechts sprake indien er is voldaan aan de hieronder gestelde minimum inschrijvingseisen. Binnen 14 dagen na ontvangst van uw inschrijving ontvangt u

bericht of uw inschrijving aan alle eisen voldoet. Indien uw inschrijving geldig is bevonden ontvangt u bij dit bericht het selectieformulier.

Inschrijvingseisen

Bij de inschrijving dienen de inschrijvers de volgende documenten volledig ingevuld aan te leveren (minimumeisen):

- Een ondertekend inschrijfformulier.
- Natuurlijke personen die bij inschrijving reeds deel uitmaken van een Bouwgroep dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs te overhandigen.
- Indien een professional inschrijft dient deze een gewaarmerkt uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel bij te voegen (maximaal 6 maanden oud). En een volmacht waaruit de bevoegdheid van de gemachtigde blijkt indien de bevoegdheid van de gemachtigde niet blijkt uit het handelsregister van de Kamer van koophandel.

3. Selectieprocedure

Het selecteren van een partij bouwgroep voor de verbouwing en uitbreiding van het gebouw vindt plaats door middel van een openbare selectie. De selectie plaats op basis van gunningcriteria (zie hoofdstuk 4). De winnaar van de selectie krijgt een optierecht om de kavel in erfpacht te verkrijgen (zie paragraaf 5.1 Optie).

Alleen Bouwgroepen met een geldige inschrijving mogen aan de selectieprocedure deelnemen. Daartoe dienen ze het selectieformulier (niet te verwarren met het eerder genoemde inschrijfformulier) dat met de schriftelijke inschrijvingsbevestiging is meegezonden volledig en correct in te vullen en te ondertekenen. Het selectieformulier met bijbehorende documenten dient uiterlijk op 20 oktober 2013 om 23.59 uur op het onderstaande emailadres te zijn ontvangen. Niet tijdig ontvangen of onvolledige inzendingen worden uitgesloten van de selectie.

Door ondertekening verklaart de inschrijver akkoord te zijn gegaan met alle eisen en randvoorwaarden die met betrekking tot de verbouw en realisatie van woningen in het betreffende project zijn vastgelegd in deze selectiebrochure.

Naast

- a) het volledig ingevulde en ondertekende selectieformulier met daarin de Eigen Verklaring /integriteit waarin wordt aangegeven dat uitsluitinggronden niet van toepassing zijn;

dient de inschrijver ook de volgende selectiedocumenten te overleggen:

- b) een 'Plan van aanpak verbouw kantoor' (zie paragraaf 4.3) waarin wordt ingegaan op de realisatiekansen / financiën en groepsvorming. Onderdeel van het plan van aanpak is tevens de visie op duurzaamheid en de positie van het gebouw in de buurt.
- c) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van alle op dat moment tot de Bouwgroep behorende natuurlijke personen. Een Bouwgroep dient zoveel deelnemende natuurlijke personen te hebben als nodig is voor de afname van tenminste 25% van het aantal te bouwen woningen/werkeenheden.
- d) indien een professional namens de Bouwgroep inschrijft:
 - 1) een geldig legitimatiebewijs van de professional;
 - 2) actueel uittreksel Kamer van Koophandel;
Indien uit dit uittreksel niet zijn/haar bevoegdheid t.a.v. de Bouwgroep blijkt, dient apart een volmacht toegevoegd te worden waaruit deze bevoegdheid wel blijkt.
 - 3) verklaring omtrent gedrag rechtspersoon (VOG-RP) of bevestiging aanvraag ervan door Ministerie van Justitie);
Deze verklaring mag niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf sluitingsdatum van inschrijving.
 - 4) een aanneemovereenkomst waaruit de zeggenschap van (toekomstige) bouwgroepleden blijkt, passend binnen de definitie van verschillende vormen van zelfbouw die de gemeente Amsterdam hanteert (zie hiervoor de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw onder 'Vormen van zelfbouw');

De selectiedocumenten a t/m d dienen alle digitaal per email te worden aangeleverd. Materiaal dat niet is gevraagd, wordt niet in de beoordeling betrokken.

Emailadres: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl
Onderwerp: inschrijving zelfbouw PKP

Het is de inschrijver uitdrukkelijk niet toegestaan om de selectiedocumenten op een andere wijze, zoals per post, fax, of persoonlijk, aan te bieden. Zodanige documenten, maar ook documenten die onvolledig zijn of op andere wijze niet voldoen, of niet binnen de gestelde termijn zijn ingediend, dingen niet mee in de selectieprocedure.

Voor het deelnemen aan de selectie ontvangen inschrijvers géén onkostenvergoeding.

Vragen

Bij eventuele vragen over de selectieprocedure of het project zelf, kunnen inschrijvers zich vóór 1 september 2013 tot het projectteam richten, uitsluitend via e-mailadres: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl.

Het projectteam zal op basis van de ontvangen vragen uiterlijk op 10 september 2013 een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument plaatsen op de website: www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw. Buiten deze informatieprocedure is elke andere vorm van communicatie over dit project uitgesloten.

4. Gunningvoorwaarden en -criteria

4.1 Gunningvoorwaarden

Alleen Bouwgroepen die voldoen aan onderstaande voorwaarden komen voor gunning in aanmerking:

1. Een Bouwgroep dient zoveel deelnemende natuurlijke personen te hebben als nodig is voor de afname van tenminste 25% van het aantal te bouwen woningen/werkeenheden. De natuurlijke personen en de eventuele professionele initiatiefnemer die deel uitmaakt van de Bouwgroep per persoon een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te voegen.

Ten aanzien van de procedure geldt de integriteitclausule van de Gemeente Amsterdam. De bovengenoemde personen dienen via ondertekening de 'Eigen verklaring /integriteit' te onderschrijven. Op basis van de passage in het selectieformulier verklaren zij dat de daarin genoemde uitsluitinggronden op hen niet van toepassing zijn. Voor dit formulier verwijzen wij u naar de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Een eventuele professionele initiatiefnemer dient tevens een actueel uittreksel Kamer van Koophandel bij te voegen. Indien uit dit uittreksel niet zijn/haar bevoegdheid t.a.v. de Bouwgroep blijkt, dient apart een volmacht toegevoegd te worden waaruit deze bevoegdheid wel blijkt.

2. Een Bouwgroep dient een compleet 'Plan van aanpak verbouw kantoor' in te dienen van maximaal 8 pagina's (A4) dat moet voldoen aan de 'Kavelregels' en de aangegeven planning en moet bestaan uit een omschrijving van het project met daarin:
 - het geplande aantal woningen/werkeenheden met gewenste woninggroottes/grootte van de eenheden;
 - het geplande bouwvolume (in BVO) en eventuele geplande andere functies;
 - de samenstelling van de Bouwgroep;
 - een plan van aanpak met daarin een planning en een financiële onderbouwing;
 - informatie/visie over de onderwerpen die onderdeel vormen van de gunningcriteria (zie paragrafen 4.2 en 4.3).

Het is niet de bedoeling dat er in deze fase ontwerpvoorstellen worden ingediend. In de optieperiode bent u in de gelegenheid uw voorstel uit te werken tot een ontwerp/bouwplan (zie paragraaf 5.1). De gevraagde informatie moet zonder al teveel (on)kosten door een Bouwgroep te leveren zijn.

3. Indien een Bouwgroep bestaat uit een professionele initiatiefnemer én natuurlijke personen dient aangetoond te worden, dat tussen de professionele initiatiefnemer en de natuurlijke personen een aanneemovereenkomst is gesloten, op grond waarvan de alle van de Bouwgroep deel uitmakende natuurlijke personen ten opzichte van de professionele initiatiefnemer een mate van zeggenschap hebben. Tevens moet blijken dat deze natuurlijke personen gebruik kunnen maken van ruimtelijke mogelijkheden, welke passend zijn binnen de definitie van verschillende vormen van zelfbouw die de gemeente Amsterdam hanteert (zie hiervoor de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw onder 'Vormen van zelfbouw'). Uit het ingediende voorstel en de overeenkomst moet blijken dat de zeggenschap van de deelnemers van de Bouwgroep gewaarborgd is. In deze aanneemovereenkomst mogen alleen de gebruikelijke ontbindingsgronden zijn opgenomen.

4.2 Gunningcriteria

Om voor gunning in aanmerking te komen dient een Bouwgroep een complete set selectiedocumenten aan te leveren (zie hoofdstuk 3 onderdelen a tot en met d).

Indien meerdere inzendingen voldoen aan de gunningvoorwaarden zal een selectiecommissie de voorstellen beoordelen. Elke inschrijving wordt inhoudelijk beoordeeld en gewaardeerd op de onderdelen van het 'Plan van aanpak verbouw kantoor' (zie paragraaf 4.3).

4.3 Plan van aanpak verbouw kantoor

Voor het 'Plan van aanpak verbouw kantoor' kan een Bouwgroep maximaal 100 punten scoren. Het Plan van aanpak wordt door de selectiecommissie gewaardeerd op basis van de volgende onderdelen:

Plan van aanpak verbouw kantoor		
1	Realisatiekansen/financiën	40
2	Groepsvorming	15
3	Duurzaamheid	20
4	Gebouw in de buurt	25
	Totaal	100

Realisatiekansen / financiën (maximaal 40 punten)

Om inzicht te krijgen in de mate van zekerheid dat het kantoor wordt herontwikkeld dient een plan van aanpak over de financieringszekerheid en de organisatie van de Bouwgroep te worden ingediend. Voor het onderdeel 'realisatiekansen/financiën' kan maximaal 40 punten worden behaald. Het plan van aanpak omvat tenminste antwoorden op de onderstaande vragen.

Realisatiekansen/financiën		max. 40 punten
1	Is er ervaring en expertise met zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap binnen de groep?	
2	Is er een plan van aanpak, stappenplan, risicoanalyse?	
3	Hoe wordt omgegaan met de organisatie van de verbouw?	
4	Hoe ziet de planning van het gehele ontwikkelproces eruit en hoe wordt er op toegezien dat deze wordt gehaald?	
5	Hoe wordt de financiering van het project georganiseerd? Is er financiële draagkracht aanwezig bij de Bouwgroep bij aanvang?	
6	Hoe wordt de financiële achtervang geregeld indien leden tijdens het traject de groep verlaten?	
7	Hoe wordt omgegaan met de voorinvestering die nodig is om een verbouwplan te ontwikkelen?	
8	Zijn er externe geldbronnen voor de realisatie van het project?	

Groepsvorming

Voor 'groepsvorming' kan een maximum van 15 punten behaald worden.

Groepsvorming		max. 15 punten
1	Wat is de omvang van de groep bij aanvang?	
2	Hoe denkt u de groep te vormen en te binden?	

3	Hoe verloopt de besluitvorming binnen de groep?
4	Hoe denkt u om te gaan met geschillen binnen de Bouwgroep?
5	Welke eisen worden gesteld aan nieuwe Bouwgroepleden?

Duurzaamheid (maximaal 20 punten)

Een duurzame stedelijke ontwikkeling is essentieel voor de toekomst van de stad. Amsterdam richt zich bij de selectieprocessen op samenwerking met partijen die aantoonbaar bereid zijn om duurzaam te ontwikkelen. Duurzaamheid is een breed begrip. Amsterdam wil zich in eerste plaats focussen op klimaat en energie. De Bouwgroepen die deelnemen aan de selectie worden mede beoordeeld op duurzaamheid.

De Bouwgroep wordt gevraagd een visie te geven op duurzaamheid. In deze visie wordt gevraagd met name aandacht te besteden aan de manier waarop de Bouwgroep duurzaamheidsmaatregelen wil toepassen en op welke andere manieren duurzaamheid een plek krijgt in de ontwikkeling, de bouw en het gebruik van het gebouw. U kunt de Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw hiervoor gebruiken als uitgangspunt, maar hoeft deze niet in te vullen. De brochure en de menukaart Klimaatneutraal Bouwen kan worden gedownload via www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw. Voor dit onderdeel kan een maximum van 20 punten behaald worden.

Duurzaamheid		max. 20 punten
1	Beschrijf de visie van de groep op duurzaamheid en de manier waarop duurzaamheid een plek krijgt in de ontwikkeling, de bouw en het gebruik van het gebouw.	

Gebouw in de buurt (maximaal 25 punten)

In paragraaf 1.2 van deze selectiebrochure is de ligging van het kantoor in zijn directe omgeving beschreven. Kenmerkend is dat het op de grens van de Rijnbuurt Zuid en de Veluwebuurt en in de buurt van de Scheldebuurt ligt. Direct naast het gebouw ligt een speelplaats. De manier waarop de bouwgroep het gebouw wil verbouwen bepaalt hoe het gebouw na de verbouwing in de buurt staat.

De inschrijvers wordt gevraagd om in aanvulling op de kavelregels hun visie op de positie van het gebouw in de buurt te beschrijven in maximaal één pagina en referentiebeelden die de visie ondersteunen (tevens maximaal één A4). Het gaat nadrukkelijk niet om het maken van een concreet ontwerp. In de visie gaat het om het toekomstbeeld dat de bouwgroep voor ogen heeft. Hierbij kan gedacht worden aan de positie die het gebouw kan gaan innemen in zijn omgeving. De referentiebeelden moeten inzichtelijk maken wat de visie beschrijft.

Gebouw in de buurt		max. 25 punten
1	Schrijf een visie van maximaal 1 A4 (lettertype Arial, lettergrootte 10) over 'Gebouw in de buurt', met daarin de volgende onderdelen: - Beschrijf het geplande aantal woningen en woningtypes. - Beschrijf of er alleen gewoond gaat worden, of dat er ook wonen met bedrijf/praktijk aan huis wordt beoogd. - Beschrijf hoe u van plan bent functies als bergingen en parkeren (inpandig) in te passen. - Beschrijf hoe u beoogt dat het gebouw na de verbouwing in de buurt komt te staan. Bent u bijvoorbeeld van plan de uiterlijke verschijningsvorm (gevels) aan te passen? En hoe ziet u de overgang tussen de openbare ruimte en de 2 meter zone rond het gebouw en de woningen of functies die op de begane grond komen?	
2	Lever referentiebeelden (maximaal 1 A4) die de visie onder 1 inzichtelijk maken.	

4.4 Kijkdag

Op zaterdag 25 mei 2013 tussen 12.00 uur 14.30 uur wordt een kijkmiddag georganiseerd. Er wordt een rondleiding gegeven.

4.5 Selectie / gunning optierecht

Gunning van een optierecht om de kavel in erfpacht te verkrijgen vindt in principe plaats aan Bouwgroep / inzending met de hoogste score. Indien meerdere inzendingen dezelfde hoogste score behalen, vindt de gunning plaats aan de Bouwgroep met de hoogste score op het selectiecriterium realisatiekans. Hebben meerdere Bouwgroepen dezelfde eindscore en eenzelfde score op het onderdeel realisatiekans/financiën, dan zal de gunning door middel van een, door de selectiecommissie uitgevoerde, loting plaatsvinden.

Heeft slechts één Bouwgroep een geldige inzending gedaan, dan zal de gunning van een optierecht om de kavel in erfpacht te verkrijgen in principe aan deze enige inschrijver worden verleend, mits deze voldoet aan de gunningvoorwaarden en criteria zoals beschreven in hoofdstuk 4.1 en 4.2.

De selectiecommissie stelt een verslag op van de beoordeling van de inschrijvingen die de selectiefase hebben bereikt. Vervolgens wordt een advies voor de gunning gemaakt en voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid. Het Dagelijks bestuur behoudt te allen tijde het recht om te besluiten niet tot gunning over te gaan indien het bestuur van mening is dat de inschrijvingen onvoldoende van kwaliteit en / of niet realiseerbaar zijn. Ingeval het Dagelijks Bestuur besluit niet over te gaan tot gunning, dan heeft zij het recht om met terugwerkende kracht de selectieprocedure te beëindigen, waardoor alle inschrijvingen per direct komen te vervallen. De bouwgroepen die zich hebben ingeschreven kunnen jegens de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid geen enkele aanspraak meer doen gelden ten aanzien van de betreffende kavel aan het President Kennedyplanstoen met opstal, noch hebben zij recht op financiële of andere wijze van compensatie.

Uiterlijk 1 december 2013 ontvangen alle inschrijvers schriftelijk bericht over de uitkomst van de selectie. Over de selectie-uitslag kan niet gecorrespondeerd worden.

Bouwgroepen die voldeden aan de genoemde voorwaarden van de inschrijving en selectie, maar niet de kavel gegund hebben gekregen kunnen aangeven of zij op een reservelijst willen komen. Deze reservelijst wordt gebruikt in het geval de locatie tijdens, of na, de optieperiode teruggegeven wordt aan het stadsdeel. De eerstvolgende Bouwgroep op de reservelijst krijgt dan het recht een optie te nemen tegen de dan geldende grondwaarden om de kavel in erfpacht te verkrijgen, tenzij bijvoorbeeld bijzondere omstandigheden spelen waardoor het stadsdeel weer vrijheid van handelen krijgt.

De selectiecommissie heeft het recht nadere mondelinge informatie bij de Bouwgroepen in te winnen indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Deze informatie wordt alleen ingewonnen ter verduidelijking van al geleverde informatie, niet om nieuwe informatie in te winnen.

5. Proces na de selectie

5.1. Optie

Aan de Bouwgroep die in de selectie als beste geselecteerd is, wordt een optierecht verleend om de kavel in erfpacht te verkrijgen. Voor de optieverlening is een 'Optieovereenkomst' opgesteld. Hiermee is de kavel gereserveerd voor deze Bouwgroep gedurende een termijn van 12 maanden. De geselecteerde Bouwgroep moet hiervoor € 7.500,- optievergoeding betalen. Dit bedrag wordt later verrekend met de waarborgsom (zie paragraaf 5.2). De concept optieovereenkomst is te raadplegen via www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Ontwerp

De Bouwgroep werkt haar plan uit in een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Het stadsdeel toetst of beide ontwerpen voldoen aan de kavelregels en het door de Bouwgroep ingediende voorstel. Het stadsdeel stelt hiervoor de volgende termijnen:

- Indienen van het VO uiterlijk 20 weken na optieverlening voor goedkeuring door het stadsdeel;
- Indienen van het DO uiterlijk 40 weken na optieverlening voor goedkeuring door het stadsdeel.

Het stadsdeel vindt het belangrijk dat omwonenden geïnformeerd worden over de uitwerking van het plan van de bouwgroep. De Bouwgroep dient daarom, in overleg met en na goedkeuring door het stadsdeel, het VO te presenteren aan de bewoners van de buurt. De bewonersbijeenkomst is informatief.

Procedure wijzigingsplan

Het stadsdeel maakt een wijzigingsplan om wonen mogelijk te maken. Het wijzigingsplan wordt formeel gestart na het sluiten van de optieovereenkomst met de bouwgroep. Ambtelijk wordt het wijzigingsplan voorbereid voor het moment van gunning. Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd. Vervolgens wordt een wijzigingsplan door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel vastgesteld. De procedure voor het wijzigingsplan zal naar verwachting driekwart jaar in beslag nemen en zijn afgerond voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing wordt aangevraagd. Het is mogelijk dat er beroep zal worden aangetekend tegen het wijzigingsplan.

Zie voor meer informatie de bijlage bij de kavelregels over het bestemmingsplan en voor de meest actuele informatie de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Organisatie Bouwgroep

In de optieperiode moet de Bouwgroep ervoor zorgen dat zij uiterlijk 8 weken vóór het einde van de optieperiode uit minimaal 60% van het aantal leden bestaat als nodig is voor de door de Bouwgroep te realiseren woningen. Gedurende deze fase zal ook de juridische vorm van de Bouwgroep gestalte moeten krijgen in een rechtspersoon (bijvoorbeeld oprichting van een stichting of vereniging).

Financiële haalbaarheid

In de optieperiode dient door de Bouwgroep aangetoond te worden dat het plan financieel haalbaar is.

Intrekken optie

Het stadsdeel kan de optie vóór beëindiging van de optietermijn intrekken, indien er op uiterlijk 40 weken na gunning niet een door het stadsdeel goed te keuren DO is ingediend.

Het DO dient te voldoen aan de kavelregels en het door de Bouwgroep ingediende voorstel, op basis waarvan de optie gegund is.

Uiterlijk 8 weken voor het eind van de optieperiode dient de Bouwgroep aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- een door het stadsdeel goedgekeurd DO van het gebouw (op basis hiervan wordt de erfpachtaanbieding opgesteld en de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- het gebouwwontwerp voldoet aan de kavelregels en het door de Bouwgroep ingediende voorstel, op basis waarvan de optie gegund is;
- er is door de Bouwgroep een rechtspersoon opgericht, die uit tenminste zoveel leden (aandeelhouders) bestaat als nodig is voor de afname van 60% van het aantal door de Bouwgroep te realiseren woningen;
- de Bouwgroep heeft genoegzaam aangetoond aan het stadsdeel dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Indien de Bouwgroep 8 weken voor het eind van de optietermijn niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet zal het stadsdeel geen erfpachtaanbieding doen aan de Bouwgroep en vervalt de optie. De optievergoeding vervalt dan aan het stadsdeel. Het stadsdeel behoudt het recht voor aldan haar vrijheid van handelen met betrekking tot het kantoor te hernemen, of kan besluiten het optierecht aan te bieden aan de Bouwgroep, die als eerste staat vermeld op de reservelijst.

Indien er voor gekozen wordt het optierecht aan te bieden aan de eerst volgende Bouwgroep op de reservelijst, dient deze aan te tonen dat zij nog steeds voldoen aan de voorwaarden en criteria in hoofdstuk 3 en de paragrafen 4.1 en 4.2. De onroerende zaak wordt tegen de dan geldende grondwaarde aangeboden. Wanneer er geen Bouwgroepen meer op de reservelijst staan, herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen.

De planning is gebaseerd op de procedure van het wijzigingsplan. Bij vertraging in deze procedure die niet te verwijten is aan de Bouwgroep zullen deadlines aangepast worden.

5.2. Erfpachtaanbieding, acceptatie en betaling waarborgsom

Indien de Bouwgroep 8 weken voor het einde van de optietermijn voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld onder 5.1 wordt op basis van het definitief ontwerp de erfpachtaanbieding opgesteld. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Bouwgroep verstuurd. De model erfpachtaanbieding is te vinden op de website.

De erfpachtaanbieding dient 4 weken na dagtekening te zijn geaccepteerd. De Bouwgroep doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de namens de Bouwgroep opgerichte rechtspersoon. Wanneer de erfpachtaanbieding tijdig door de Bouwgroep wordt geaccepteerd, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Vanaf het moment van acceptatie van de erfpachtaanbieding is de Bouwgroep een waarborgsom (gelijk aan 1 jaar indexcanon) verschuldigd. De Bouwgroep ontvangt hiervoor binnen twee weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding een nota. De door de Bouwgroep betaalde optievergoeding van € 7.500,- wordt hiermee verrekend.

Wanneer de Bouwgroep de erfpachtaanbieding niet tijdig accepteert (binnen de acceptatietermijn), vervalt de erfpachtaanbieding en wordt de optieovereenkomst ontbonden. Tevens vervalt de optievergoeding aan het stadsdeel. Indien de optie vervalt, kan het

stadsdeel zich het recht voorbehouden haar vrijheid van handelen met betrekking tot het kantoor te hernemen, of kan het besluiten de optie aan te bieden aan de Bouwgroep, die als eerste staat vermeld op de reservelijst.

Indien er voor gekozen wordt het optierecht aan te bieden aan de eerst volgende Bouwgroep op de reservelijst, dient deze aan te tonen dat zij nog steeds voldoen aan de voorwaarden en criteria in hoofdstuk 3 en de paragrafen 4.1 en 4.2. De onroerende zaak wordt tegen de dan geldende grondwaarde aangeboden. Wanneer er geen Bouwgroepen meer op de reservelijst staan, herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen.

Het is de door de Bouwgroep opgerichte rechtspersoon niet toegestaan het recht op levering over te dragen aan derden voordat de juridische vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.

5.3. Voorbereiding bouw

Omgevingsvergunning

Indien de Bouwgroep op 8 weken voor het einde van de optietermijn voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld onder paragraaf 5.1. onderdeel intrekken optie, kan de Bouwgroep op basis van het DO de omgevingsvergunning aanvragen bij het stadsdeel. Om de nieuwe functie(s) voor het kantoor mogelijk te maken is zoals eerder vermeld een wijzigingsplan nodig. Nadat het wijzigingsplan klaar is kan door de bouwgroep een omgevingsvergunning worden ingediend voor een reguliere procedure.

Als de Bouwgroep de benodigde vergunningen/ontheffingen/goedkeuringen niet of niet tijdig kan verkrijgen, en aan de Bouwgroep geen verwijt kan worden gemaakt, dan dient de Bouwgroep dit schriftelijk te melden bij het stadsdeel. Het stadsdeel zal de melding beoordelen en er zal overleg plaatsvinden tussen het stadsdeel en de Bouwgroep om een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden voor het aan de orde zijnde probleem. Het stadsdeel kan de externe kosten die de Bouwgroep vanaf datum van bovengenoemde beoordeling tot het moment van afgifte van de benodigde vergunningen/ontheffingen/goedkeuringen vergoeden, mits daarover vooraf overleg met het stadsdeel heeft plaatsgevonden.

Bomen

Bomen rond het gebouw dienen bij bouwwerkzaamheden te worden beschermd.

Openbare ruimte

Het kantoor en het uit te geven terrein daarom heen grenst aan alle kanten aan de openbare ruimte. De afbakening van het terrein en de aanpassing van de openbare ruimte dient te worden afgestemd met het stadsdeel.

Eventuele bodemverontreiniging

In december 2008 is een verkennend bodemonderzoek gedaan op de locatie om inzicht te krijgen in de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en om na te gaan of er sprake is van een bodemverontreiniging. Er zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Een aanvullend onderzoek was daarom niet nodig. Aangezien het gebouw op maaiveld niet kan worden uitgebreid kan de grond verder onaangeroerd blijven en is ook nu geen nader onderzoek nodig. Het onderzoek naar bodemverontreiniging is te downloaden via de website.

Onderzoek asbest

Over het algemeen kan gezegd worden dat het betreffende pand, gezien het bouwjaar en de visuele waarneming ter plaatse, geen risico pand betreft op het gebied van asbest. Op

voorhand is echter de aanwezigheid van asbest in het pand niet definitief uit te sluiten. De kans bestaat dat er asbest in het pand aanwezig is. De aanwezigheid van asbest houdende materialen in het voormalige kantoorpand kan enkel worden uitgesloten door middel van een asbestinventarisatie type A & B en laboratorium onderzoek. Het rapport 'Haalbaarheidsanalyse woonbestemming voormalig stadsdeelkantoor' is te downloaden via de website.

Huisaansluitingen

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering is het aan te raden in een zo vroeg mogelijk stadium over de bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip waarop deze huisaansluitingen moeten worden aangesloten op het openbare net.

Waternet

In een vroegtijdig stadium is het aan te raden met Waternet contact op te nemen over de eventueel door Waternet aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding e.d.

Objectvergunning

Voordat met de bouw wordt gestart, kan het zijn dat u over een objectvergunning dient te beschikken voor inrichting van het werkterrein. Hiervoor dient u een aanvraagformulier en een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan de front-office Vergunningen van stadsdeel Zuid. De front-office vraagt advies bij andere afdelingen en indien nodig bij diensten en bedrijven. Bij bezwaren zal de front-office met u overleggen en kijken naar een alternatief/oplossing. Bij goedkeuring wordt de objectvergunning afgegeven.

Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel

Indien het gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat, dient de Bouwgroep voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Indien dit openbare grond is (weg of groen) betreft dit de heffing van precario. Hiervoor kan de Bouwgroep zich wenden tot de Dienst Gemeentebelastingen Gemeente Amsterdam, afdeling Precario (algemeen informatienummer: 14020). Voor andere gemeentegrond dient een tijdelijke huurovereenkomst gesloten te worden, waarvoor de Bouwgroep terecht kan bij de afdeling Vastgoed van het stadsdeel Zuid.

5.4. Vorming appartementsrechten

Het stadsdeel geeft vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit. De Bouwgroep wordt verzocht één in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te verstrekken de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. Het is, gelet op de toekomstige beheerssituatie, uiterst wenselijk dat de toekomstige zakelijk gerechtigde(n) zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte, -tekening en -reglement kan/kunnen bepalen.

Om vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming over de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen regelen, heeft het stadsdeel de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk 22 weken na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding ter goedkeuring nodig.

De Bouwgroep dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex alsmede een complexnummer. Het Kadaster heeft de procedure daarvoor aangescherpt. In de planning dient de Bouwgroep hier rekening mee te houden.

Kijk voor meer informatie op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl.

De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal terrein komen voor rekening van de Bouwgroep.

5.5. Juridische vestiging erfpachtrecht / feitelijke levering kavel

De juridische vestiging (moment dat tevens de feitelijke levering van de onroerende zaak plaatsvindt) van het erfpachtrecht vindt uiterlijk 9 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding plaats. De erfpachtovereenkomst komt onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring tot stand nadat het stadsdeel het bericht van acceptatie van de erfpachtaanbieding ondertekend heeft ontvangen van de Bouwgroep. De overeenkomst wordt onherroepelijk met de bestuurlijke goedkeuring door het uitgiftebesluit. In het uitgiftebesluit zal de administratieve ingangsdatum van de erfpacht worden vastgesteld op de 1e of 16e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de verwachte datum van het uitgiftebesluit.

Deze vestiging gebeurt nadrukkelijk alleen indien de Bouwgroep 7 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding in het bezit is van:

- een omgevingsvergunning op grond waarvan het gebouw geheel gerealiseerd kan worden;
- een onherroepelijke aanneemovereenkomst voor de bouw;
- een onherroepelijke financiering op basis van een onherroepelijke koop/aanneemovereenkomst en, voor zover van toepassing, een onherroepelijke financieringsovereenkomst voor de nog onverkochte woningen/ruimten.

Het uitgiftebesluit wordt zo snel mogelijk, naar de in overleg met de Bouwgroep gekozen notaris gestuurd die de uitgifteakten kan voorbereiden. De uitgifte van alle appartementsrechten dient door deze notaris te worden afgewikkeld op of direct volgend op de ingangsdatum van de erfpacht.

De uitgangspunten en voorwaarden rondom de vestiging en levering van de onderscheiden erfpachten, kunt u vinden op de website www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw.

Als de Bouwgroep snel is en eerder een omgevingsvergunning heeft dan op het genoemde tijdstip van 7 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding kan de Bouwgroep een verzoek doen voor eerdere juridische vestiging (en dus ook eerdere ingangsdatum en feitelijke levering).

Aan dat verzoek kan alleen worden voldaan indien:

- het perceel leeg en ontruimd is;
- de strook grond rondom het gebouw met de bestemming tuin vrij is belemmeringen;
- met de Bouwgroep schriftelijk overeenstemming wordt bereikt over de eerdere datum van juridische vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

Ook bij eerdere levering dient de Bouwgroep naast een verleende omgevingsvergunning te beschikken over een onherroepelijke financiering en een onherroepelijke aanneemovereenkomst. De juridische vestiging vindt plaats door middel van het passeren en inschrijven van een notariële akte.

Is de Bouwgroep op vorengenoemd tijdstip niet in het bezit van een omgevingsvergunning op grond waarvan het gebouw geheel gerealiseerd kan worden of ontbreekt een

onherroepelijke financiering of een onherroepelijke aanneemovereenkomst dan wordt de erfpachtovereenkomst ontbonden. Bij ontbinding zal de betaalde waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. De zelfbouwkavel wordt vervolgens aangeboden aan de eerstvolgende op de reservelijst voor de betreffende kavel.

5.6. Bouwen

Bouwtijd

De erfpachter is verplicht de verbouw van de opstal te voltooien voor 24 maanden vanaf ingangsdatum van de erfpacht.

Ontruiming onbebouwde erfpacht-, werk- en bouwterrein

Tenminste 13 weken voordat de bebouwing gereed zal zijn, moeten de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan om de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Hiervoor is nadere afstemming met het stadsdeel nodig. Omtrent de precieze planning dient de Bouwgroep dan ook in een vroeg stadium contact met het stadsdeel op te nemen.

5.7. Handhaving deadlines

Op de Bouwgroep rust de verplichting het bouwprogramma binnen 24 maanden vanaf de ingangsdatum van het recht van erfpacht te realiseren en op te leveren. Hiervoor is de volgende expliciete boeteclausule opgenomen in de erfpachtovereenkomst:

- a. de erfpachter is verplicht de verbouw van de opstal te voltooien 24 maanden vanaf ingangsdatum recht van erfpacht;
- b. de erfpachter krijgt een boete door het stadsdeel opgelegd van € 25.000,- voor elke kalendermaand, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, met een maximum van € 300.000,-, indien hij zijn verplichtingen niet nakomt zoals gesteld onder a.

Met deze expliciete boeteclausule is beoogd om zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de locatie op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de omwonenden tot een bepaalde periode beperkt blijft. Dit is gedaan vanuit de zorgplicht die de gemeente heeft aangaande het woonklimaat in de wijk. Dit is mede in het belang van de Bouwgroep.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van het gebouw is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk wanneer de vertraging die de Bouwgroep heeft opgelopen, toerekenbaar is aan de gemeente. Indien er aanleiding is om uitstel te verlenen dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.

6. Overzicht stappen

Stappen selectieprocedure	
Publicatie selectiedocumenten	18 mei 2013
Inschrijven	8 juni t/m 31 augustus 2013
Bezichtiging kantoor	25 mei 2013, van 12 tot 14.30 uur
Bevestiging inschrijving of uitsluiting deelname	Uiterlijk 14 dagen na ontvangst inschrijving
Selectie: Vragen indienen Publicatie Vraag en antwoorddocument Indienen selectiedocumenten	Vóór 1 september 2013 Uiterlijk 10 september 2013 Uiterlijk 20 oktober 2013
Uitslag selectie/gunning	Uiterlijk 1 december 2013

Stappen na gunning	
Ondertekening optieovereenkomst	Uiterlijk 2 weken na gunning
Betaling optievergoeding	2 weken na facturatie
Uitwerken bouwplan	
Indienen Voorlopig ontwerp	Uiterlijk 20 weken na gunning
Toetsing Voorlopig ontwerp	Uiterlijk 6 weken na indienen VO
Indienen Definitief ontwerp	Uiterlijk 40 weken na gunning
Toetsing Definitief ontwerp	Uiterlijk 4 weken na indienen DO
Organisatie bouwgroep (oprichting rechtspersoon)	Uiterlijk 8 weken voor het einde van de optietermijn
Aanbieden erfpachtrecht	Uiterlijk 11 maanden na gunning
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 12 maanden na gunning
Betaling waarborgsom	Uiterlijk 2 weken na facturatie
Bestek / aanbesteding / gunning	Uiterlijk 24 weken vanaf DO
Concept splitsingsakte	Uiterlijk 22 weken na acceptatie erfpachtaanbieding
Besluit erfpachtuitgifte	7 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Beschikken over omgevingsvergunning	7 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Beschikken over onherroepelijke aanneemovereenkomst	7 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Beschikken over onherroepelijke financiering	7 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Levering kavel	9 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Uitvoering bouw	24 maanden bouwtijd na levering kavel

7 Informatie en contact

U hebt misschien nog vragen waarvan u de antwoorden niet in deze brochure vindt. Er zijn meerdere plekken waar u meer informatie kunt vinden. De belangrijkste documenten, informatie en geraadpleegde documenten kunt u vinden op onze website, www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw. In deze brochure is op een aantal plekken hiernaar verwezen. Het gaat daarbij om onderstaande informatie en stukken.

Selectiedocumenten en informatie

- Kavelregels, met bijlagen: Inpassingmogelijkheden entrees,
Informatie bestemmingsplan,
Excessenregeling uit de welstandsnota,
Coördinatentekening
Overzicht kabels en leidingen
- Vormen van zelfbouw
- Foto's kantoor
- Plattegronden kantoor
- Stappenplan voor bouwgroepen

Overeenkomsten

- Concept Optieovereenkomst woonbestemming
- Model erfpachtaanbieding van het perceel (waaronder de nadere specificatie bij uitgifte in erfpacht)

Onderzoeken

- Inspectierapport President Kennedyplantsoen 1-3
- Meetcertificaat President Kennedyplantsoen 1-3
- Verkennend bodemonderzoek 2008
- Haalbaarheidsanalyse woonbestemming voormalig stadsdeelkantoor

Formulieren

- Selectieformulier voor bouwgroepen

Websites

www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw
www.amsterdam.nl/zelfbouw
www.erfpacht.amsterdam.nl

Mailadres zelfbouw in Zuid

Stadsdeel Zuid heeft een speciaal mailadres voor zelfbouwvragen:
zelfbouw@zuid.amsterdam.nl