



**Gemeente  
Amsterdam**

Beoordelingsrapport  
tender kavel 4B1  
Sluisbuurt  
22-3-2022

# **Beoordelingsrapport Tender kavel 4B1 Sluisbuurt**

Versie 22 maart 2022

# Inhoud

<b>1 Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2 De uitvraag.....</b>	<b>4</b>
2.1 Voorselectie.....	4
2.2 Definitieve selectie.....	5
<b>3 Algemene observaties t.a.v. de aanmeldingen voorinschrijving. . .</b>	<b>7</b>
3.1 Algemene bevindingen.....	7
3.2 Compleetheid en geldigheid.....	7
<b>4 Uitslag voorselectie en motivatie.....</b>	<b>8</b>
4.1 Uitslag voorselectie.....	8
4.2 Motivatie uitslag voorselectie per inschrijver.....	8
4.2.1 5.1, 2, f [redacted] - DOOR.....	8
4.2.2 5.1, 2, f [redacted] - DOOR.....	11
4.2.3 5.1, 2, f [redacted] - DOOR.....	13
4.2.4 5.1, 2, f [redacted] 5.1, 2, f [redacted] - DOOR.....	15
<b>5 Uitslag definitieve selectie en motivatie.....</b>	<b>17</b>
5.1 Uitslag definitieve selectie.....	17

# 1 Inleiding

## Achterliggende stukken:

1. Contractdossier, bestaande uit:
  - o Definitieve versie selectiebrochure kavel 4B1 Sluisbuurt dd. 03122021
  - o Bijlagen van de selectiebrochure:
    - Bouwenvelop kavel 4B1 Sluisbuurt d.d. 2 december 2021 inclusief bijbehorende bijlagen (bijlage 1);
    - Inschrijfformulier voorselectieprocedure (bijlage 2);
    - Format referentieproject(en) tender kavel 4B1 Sluisbuurt (bijlage 3);
    - Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (bijlage 4);
    - Formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen versie 3 2021 (bijlage 5)
    - Bibob-formulier voor vastgoedtransacties (bijlage 6);
    - Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen (bijlage 7);
    - Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters (bijlage 8);
    - Toelichting aan te leveren stukken t.b.v. integriteitsscreening (bijlage 9);
    - De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen zoals de uitgiftetekening en terreinspecificatie (bijlage 10);
    - Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam 20201207 (bijlage 11a)
    - bijlage Bodemenergiekaart Sluisbuurt 20201124 (bijlage 11b)
    - Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.
2. Beoordelingsleidraad selectie kavel 4B1 Sluisbuurt, d.d. [invullen als definitieve versie gereed is, bij definitieve selectieronde] incl. beoordelingsmatrices.
3. Aanmeldingen en inschrijvingen.
- 4.

## 2 De uitvraag

### 2.1 Voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria: de visie op ruimtelijke kwaliteit, visie op duurzaamheid en referentieprojecten.

**Onderstaande is slechts een samenvatting van de selectiebrochure.  
Zie de selectiebrochure voor de volledige tekst.**

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit  
(maximaal 60 van de te behalen 100 punten)

In de visie op ruimtelijke kwaliteit dient in woord en beeld te worden ingegaan op de volgende twee onderwerpen (subcriteria):

- Visie op woonkwaliteit met aandacht voor innovatieve oplossingen en collectieve ruimte(s), waarbij minimaal het concept van stedelijk wonen en collectieve ruimte(s) wordt uitgelegd (maximaal 40 punten).
- Uitstraling van het gebouw als een entree van de buurt, met speciale aandacht voor transparantie van de plint en verbijzondering van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen. Het beoogde beeld van de zuidgevel en de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat wordt weergegeven, met aanduiding en toelichting van de beeldbepalende elementen (maximaal 20 punten).

2. Visie op duurzaamheid  
(maximaal 30 van de te behalen 100 punten)

De visie wordt beoordeeld op de onderdelen:

- Visie op energie: energieprestatie & kwaliteit van casco en energiesysteem (maximaal 15 punten);
- Visie op circulair bouwen: duurzame en circulaire materialen & adaptief bouwen (maximaal 15 punten).

3. Referentieprojecten  
(maximaal 10 van de te behalen 100 punten)

De inschrijvers dienen ter beoordeling van de ervaring met soortgelijke projecten minimaal één en maximaal twee referentieprojecten van reeds ontwikkelde projecten aan te leveren (een project moet minimaal in aanbouw zijn op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). De

referenties dienen van een project te zijn van de inschrijvende partij(en), waarbij de inschrijver zelf de ontwikkelaar of ontwikkelde aannemer was. De gemeente verstaat onder “soortgelijke projecten” tenminste het bouwen van een gebouw van minimaal 3.000 m<sup>2</sup> BVO. Bij voorkeur toont:

- referentieproject 1 de ervaring met het realiseren van een aantrekkelijke plint (niet-woonfuncties) met een open karakter;
- referentieproject 2 de ervaring met het realiseren van stedelijke woningen.

## 2.2 Definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en optievergoeding.

**Onderstaande is slechts een samenvatting van de selectiebrochure. Zie de selectiebrochure voor de volledige tekst.**

### 1. Ruimtelijke kwaliteit

*(maximaal 60 van de te behalen 100 punten)*

Gunningscriterium “Ruimtelijke kwaliteit” omvat de volgende subcriteria:

- *Woonkwaliteit (maximaal 40 punten).* De mate van aantrekkelijkheid van de woningen en het wonen in het gebouw op het gebied van:
  - o innovaties op het gebied van stedelijk wonen, plattegronden, indeling, oriëntatie, buitenruimte, uitzicht en bezonning van de woningen;
  - o collectieve ruimtes, de wijze waarop de collectieve ruimte(s) leiden tot meer leefruimte in de zelfstandige woningen.

*Uitstraling gebouw.* De wijze waarop de inschrijver invulling geeft aan de ambitie van de gemeente om het gebouw een waardige entree van de Sluisbuurt te laten vormen, met bijzondere aandacht voor:

- De uitstraling van de hoek Hoofdstraat/Dwarsstraat en alzijdigheid van het gebouw, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen als integraal geheel zijn opgenomen *(maximaal 10 punten)*.
- De wijze waarop de stedelijke plinten interactie aangaan met de omgeving, de beleving van het gebouw op ooghoogte en de bijdrage aan een attractief straatbeeld *(maximaal 10 punten)*.

### 2. Duurzaamheid

*(maximaal 30 van de te behalen 100 punten)*

Gunningscriterium “Duurzaamheid” omvat de volgende zes subcriteria:

- *Energie; BENG 1, 2 en 3 (maximaal 9 punten):*  
Inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op zowel BENG1, BENG2 als BENG3.
- *Energie; toelichting op de BENG-berekening (maximaal 3 punten)*
- *Circulair bouwen; MPG-berekening (maximaal 7 punten)*
- *Circulair bouwen; toelichting op materiaalgebruik (maximaal 3 punten)*
- *Circulair bouwen; adaptief bouwen, MAT8-berekening (maximaal 4 punten)*
- *Circulair bouwen; toelichting adaptief bouwen (maximaal 4 punten)*

3. Geboden optievergoeding

*(maximaal 10 van de te behalen 100 punten)*

## 3 Algemene observaties t.a.v. de aanmeldingen voorinschrijving

### 3.1 Algemene bevindingen

Er hebben zich vijf partijen aangemeld voor de voorselectie. Daarvan is één partij ongeldig verklaard vanwege het ontbreken van een inschrijfformulier voorselectie.

Omdat maximaal vier inschrijvers doorgaan naar de definitieve selectieronde, zullen alle resterende vier partijen – indien deze partijen een geldige inschrijving hebben gedaan – worden voorgeselecteerd voor de definitieve selectie.

### 3.2 Compleetheid en geldigheid

Door de selectiecommissie is voorafgaand aan de beoordeling een check op compleetheid en geldigheid uitgevoerd. De resultaten van deze check zijn als volgt:

#### *Compleetheid*

- Inschrijver 5.1, 2, f heeft geen complete inschrijving gedaan. Het inschrijfformulier voorselectie ontbreekt. 5.1, 2, f wordt daarom uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- Bij inschrijver 5.1, 2, f voldoet geen van de aangeleverde referentieprojecten aan de gestelde eisen zoals omschreven in het format referentieprojecten en in de selectiebrochure paragraaf 3.3 onder 3. De ingediende referentie beschikt niet over een in werking getreden omgevingsvergunning. Daarom scoort de betreffende inschrijver – zoals is verduidelijkt in de Nota van Inlichtingen - geen punten op het selectie criterium referentieprojecten.

#### *Geldigheid*

Inschrijver 5.1, 2, f in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van de regeling van eerste. Zie de brief van 28 februari 2022 die via TenderNed aan 5.1, 2, f is verstuurd. Op basis van het aangeleverde herstel is de inschrijving geldig.

De overige inschrijvers zijn beoordeeld als geldig.

## 4 Uitslag voorselectie en motivatie

### 4.1 Uitslag voorselectie

Rangorde uitslag voorselectie	Naam inschrijver	Punten visie op ruimtelijke kwaliteit	Punten visie op duurzaamheid	Punten referentieprojecten	Totaal
1.	5.1, 2, f	60	24	10	<b>94</b>
2.	5.1, 2, f	36	30	10	<b>76</b>
3.	5.1, 2, f	48	18	0	<b>66</b>
4.	5.1, 2, f	24	12	6	<b>42</b>

### 4.2 Motivatie uitslag voorselectie per inschrijver

#### 4.2.1 5.1, 2, f - **DOOR**

Selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit

#### Subcriterium visie op woonkwaliteit

Positieve punten:

De jury waardeert de dubbele hoogte bij de collectieve ruimtes en aansluiting daarvan op de groene daken. Ook is de jury positief over het gebruik van de groene daken. De bruto verdiepingshoogte van 3,3 meter wordt eveneens gewaardeerd. De jury waardeert de breedte van 7,2 meter bij de woningen, flexibiliteit van de plattegrond door middel van schuifwanden en de grote ramen. De combinatie van ramen met de geïntegreerde zonweringen en pv-panelen bepaalt zowel de woonkwaliteit als gevels van het gebouw.

**Aandachtspunten:**

De jury is van mening dat woningen met een eenzijdige oriëntatie op het noorden niet de gewenste kwaliteit opleveren. Ook vindt de jury dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontsluiting van de woningen via de corridors niet duidelijk naar voren komt in de ingeleverde stukken. De jury kijkt uit naar verdere uitwerking hiervan.

**Subcriterium uitstraling van het gebouw als entree van de buurt**

**Positieve punten:**

- Geïntegreerde gevelaanpak (met pv panelen) is interessant
- “Bescheiden icoon” is een goede uitdrukking
- Dubbele plint is goed, mits deze van glas blijft. De jury waardeert de transparante plint.
- Onderhoudsvriendelijke materialen

De jury waardeert de ambitie voor het gebouw als “bescheiden icoon”. De jury is positief over de in glas uitgevoerde dubbele plint. Ook is de jury te spreken over de toegepaste onderhoudsvriendelijke materialen.

**Aandachtspunten:**

De jury is van mening dat de hoek Hoofdstraat en Dwarsstraat nauwelijks is verbijzonderd. De jury vraagt zich af hoe de overwegend glazen zuidgevel zich verhoudt tot de duurzaamheidseisen. Bij verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de eventuele spiegeling van de pv-panelen en het weerkaatsen van licht in de woningen.

*Selectie criterium visie op duurzaamheid*

**Subcriterium visie op energie**

Inschrijver toont een uitstekend energieconcept met o.a. energiesynergie tussen plint en bewoning, gebouwaccu, pv in de gevel is mooi opgelost. Het project als pilotproject voor collectieve elektriciteit aansluiting(experimenteel) is interessant, met name de gedachte om alle systemen als collectief in te zetten om onderlinge uitwisseling mogelijk te maken en minder installaties te hebben.

**Subcriterium visie op circulair bouwen**

Inschrijver presenteert een integraal concept voor circulair bouwen met concrete ambities die verder gaan dan de constructie door bijvoorbeeld circulaire en demontabele toilet/keuken blok; flexibele indeling van de plattegronden en losmaakbaarheid van materialen. Ook is nagedacht over de meest efficiënte inzet van hout door LVL. Beide aspecten worden door de jury gewaardeerd.

*Selectie criterium referentieprojecten*

De jury is te spreken over de hoge plint bij 5.1, 2, f en over de invulling daarvan. Opgemerkt wordt dat de referentie n et n schaal te vergelijken is, maar veel groter is.

Het tweede referentieproject 5.1, 2, f ordt door de jury niet herkend als de gevraagde referentie van stedelijke woningen, wel als voorbeeld van toepassing van duurzame materialen.

Overzicht score:

<b>Punten visie op ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Punten visie op duurzaamheid</b>	<b>Punten referentieprojecten</b>	<b>Totaal</b>
36	30	10	<b>76</b>

#### 4.2.2 5.1, 2, f - DOOR

##### Selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit

##### **Subcriterium visie op woonkwaliteit**

###### Positieve punten:

De jury waardeert de tweezijdig georiënteerde woningen met differentiatie in woninggrootte. De constructie maakt aanpasbaarheid in de tijd mogelijk. Deze flexibiliteit is gewenst. De brede galerij aan de binnenzijde van het blok wordt positief gewaardeerd als verlengde van de woonruimte. De galerijen komen uit bij een aaneenschakeling collectieve ruimtes waar ook de patio en het dak mee verbonden zijn. De aaneenschakeling van collectieve ruimtes rondom de verticale ontsluiting bij de hoek wordt zeer positief ontvangen door de jury.

###### Aandachtspunten:

- Redelijk optimistische woningenplattegronden
- Collectieve ruimtes zijn niet geheel duidelijk (is het een balkon? Een buitenruimte?)
- 2,7m woningbreedte is echt te weinig, maar met differentiatie in woninggrootte is het toch mogelijk
- Het concept is niet geheel duidelijk, er lijken meerdere concepten door elkaar te lopen
- Locatie buitenruimten bij buiten- of binnen gevel is niet duidelijk

De jury is benieuwd naar de nadere uitwerking van de woningplattegronden. Er zijn twijfels over een woningbreedte van 2,7 meter, die geldt voor de helft van de woningen.

Het is de jury niet duidelijk welke invulling de collectieve ruimtes krijgen en of dit buitenruimtes zijn of niet.

##### **Subcriterium uitstraling van het gebouw als entree van de buurt**

###### Positieve punten:

De jury waardeert de aanwezigheid van de plint zoals in de tekeningen naar voren komt. Ook is de jury positief over de introductie van een patio t.b.v. licht inval. Aan de zuidgevel lijkt op de bovenste lagen de open veranda tot de gevel door te lopen. De jury merkt dit positief op dat de binnenwereld hier naar buiten treedt

###### Aandachtspunten:

De jury is van mening dat de verbijzondering van de hoek nog niet geheel naar wens is. Grote dichte gevelstukken aan de zuidzijde en een minimale hoogte

van de dubbele plint zijn hier aanleiding voor. De jury is van mening dat er geen hoekelementen te lezen zijn in het ontwerp en het gebouw niet meedoet in een verlenging van de Hoofdstraat. De jury merkt op dat op de zuid- en westgevel erkers te zien zijn welke niet terugkomen in de plattegronden. Er wordt hierbij aandacht gevraagd voor de verhouding tussen de erkers en de bezonning van de naastgelegen woningen in het gebouw.

Selectie criterium visie op duurzaamheid

**Subcriterium visie op energie**

Inschrijver toont een goed energieconcept en presenteert met Nul op de meter een energieleverend gebouw. Passief-huis-waardes voor isolatie laat hoge inzet zien op duurzaamheid. Er is goed nagedacht over nationale duurzame economie door een Nederlandse leverancier van zonnepanelen te kiezen. De jury merkt op dat het energieconcept verder doorgedacht moet worden m.b.t. beheer, gebruik, uitwisseling van energiebehoefte, etc.

**Subcriterium visie op circulair bouwen**

Inschrijver toont met het concreet benoemen van een donorgebouw een sterk concept voor hergebruik van materialen. De jury waardeert de afbouw in hout en biobased isolatiemateriaal, flexibele indeling en losmaakbare dragers.

Selectie criterium referentieprojecten

Bij inschrijver 5.1, 2, f   voldoet geen van de aangeleverde referentieprojecten aan de gestelde eisen zoals omschreven in het format referentieprojecten en in de selectiebrochure paragraaf 3.3 onder 3. De ingediende referentie beschikt niet over een in werking getreden omgevingsvergunning. Daarom scoort de betreffende inschrijver - zoals is verduidelijkt in de Nota van Inlichtingen - geen punten op het selectie criterium referentieprojecten.

Overzicht score:

<b>Punten visie op ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Punten visie op duurzaamheid</b>	<b>Punten referentieprojecten</b>	<b>Totaal</b>
48	18	0	<b>66</b>

#### 4.2.3 5.1, 2, f **DOOR**

##### Selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit

###### **Subcriterium visie op woonkwaliteit**

Positieve punten:

De jury waardeert het systeem met “digital currency” waarbij activiteiten binnen de VVE tot sociale interactie leiden. Dit lijkt een interessant idee.

Aandachtspunten:

De jury is van mening dat het concept slechts minimaal voldoet aan de gestelde ambities. Uitsluitend gebruik van corridor ontsluitingen waardoor eenzijdig woningen op het noorden ontstaan en ongunstige woningplattengronden zijn daar voorbeelden van. De jury acht de positie van de collectieve ruimtes als ongewenst en vindt de maat ervan minimaal.

###### **Subcriterium uitstraling van het gebouw als entree van de buurt**

Positieve punten:

De hoek van de Hoofdstraat en de dwarsstraat is nadrukkelijk verbijzonderd. Echter, over de vormgeving heeft de jury twijfels.

Aandachtspunten:

De jury is van mening dat er een opmerkelijk verschil zit tussen de referentiebeelden uit de visie en het ontwerp. Op basis van de impressies kan de jury zich niet vinden in de tekstuele beschrijving van “stoer en industrieel”.

##### Selectie criterium visie op duurzaamheid

###### **Subcriterium visie op energie**

Het concept voldoet, maar toont geen onderscheidend hoge ambitie op energiegebied. De jury mist een integrale benadering van duurzaamheidsaspecten, bijvoorbeeld hoe deze elkaar op een slimme manier aanvullen of versterken.

###### **Subcriterium visie op circulair bouwen**

De jury is positief over de hybride constructie van (gedeeltelijk gerecyceld) beton en hout, inzet op herbruikbaarheid als ook het terug planten van bomen. De ambitie en uitwerking op circulair bouwen voldoet, maar is niet onderscheidend en/of integraal uitwerkt.

Selectie criterium referentieprojecten

Positieve punten:

De jury waardeert de collectieve ruimtes uit de referentie beelden. Het open karakter en de overdekte ruimtes spreken de jury aan. Ook is de jury zowel positief over de brede horizontale raampartijen als de uitvoering in baksteen.

Aandachtspunten:

De jury is van mening dat er een discrepantie is tussen de locatie (Sluisbuurt) en de soort stedelijkheid uit de referenties. De jury merkt op dat een referentie van een aantrekkelijke plint ontbreekt.

Overzicht score:

<b>Punten visie op ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Punten visie op duurzaamheid</b>	<b>Punten referentieprojecten</b>	<b>Totaal</b>
24	12	6	<b>42</b>

## 4.2. 55.1, 2, f, f **DOOR**

### Selectie criterium visie op ruimtelijke kwaliteit

#### **Subcriterium visie op woonkwaliteit**

##### Positieve punten:

De jury waardeert de mix van eenzijdig georiënteerde woningen in de richting oost-west en de doorzonwoningen met een noord-zuid oriëntatie en corridor ontsluiting. De locatie is goed bestudeerd. Verruiming van de corridors bij de entree van woningen wordt positief ervaren zo ook de overgang naar de gemeenschappelijke ruimtes. De aaneenschakeling van de collectieve ruimtes als "3D-plein" is veelbelovend. De jury waardeert de indeling en de flexibiliteit van de woningen.

##### Aandachtspunten:

De woningplattegronden lijken ruim. De jury is benieuwd naar de grootte van de woningen. Tevens vraagt de jury zich af waar de buitenruimte per woning is, in het geval dat nodig is.

#### **Subcriterium uitstraling van het gebouw als entree van de buurt**

##### Positieve punten:

- Raampartijen voor accentuatie van de hoek is een positief punt
- Abstractie in het gevelbeeld voor meer aandacht van de dynamische ontmoetingsplekken
- Verhouding van de open/ volledige transparante plint en de minder transparante gevel erboven werkt goed, let wel op daglicht toetreding van de woningen
- Plint is open en transparant

De jury waardeert de transparante plint. Ook is de jury positief over de accentuatie van de hoek d.m.v. de diagonale lijnen over de gevel. Het abstracte gevelbeeld geeft een positief beeld van de ontmoetingsplekken in het gebouw. De jury waardeert de verhouding van een open en volledig transparante plint in relatie tot een minder transparante gevel erboven. Echter, de perspectief beelden laten weinig zien over de daglichttoetreding van de woningen.

##### Aandachtspunten:

Het niveau van abstractie in de weergave maakt het beoordelen van de uitstraling lastig voor de jury. De jury blijft met vragen achter, zoals de relatie van de driehoekige ramen en de ruimtes erachter. Ook het uiteindelijke ontwerp van de gevels en de openheid daarvan is niet mogelijk te beoordelen.

Selectie criterium visie op duurzaamheid

**Subcriterium visie op energie**

De jury waardeert de hoge ambities op energieprestatie en is positief over de toepassing van SolarEis, passief-huis-isolatie en zonwering. De jury waardeert dat er reeds nagedacht is over de gebruiksfase door het inzetten van 'duurzaamheidsadviseurs'.

**Subcriterium visie op circulair bouwen**

De inschrijver toont een goed circulair concept. Daarin is minder betonverbruik interessant, maar de jury mist hierbij informatie over de inzet van gerecycled beton. Ook scoort de inschrijving goed op losmaakbaarheid en flexibele indeling.

Selectie criterium referentieprojecten

De jury waardeert, ondanks ongelijkheid in schaal, de referentie van 5.1, 2, f 5.1, 2, f n met name de plint. Het referentie project 5.1, 2, f, f waardeert de jury als voldoende. Het project is zeker stedelijk maar niet mar - ant. De jury is positief over de participatie met specifieke doelgroepen.

Overzicht score:

<b>Punten visie op ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Punten visie op duurzaamheid</b>	<b>Punten referentieprojecten</b>	<b>Totaal</b>
60	24	10	<b>94</b>

# **5 Uitslag definitieve selectie en motivatie**

## **5.1 Uitslag definitieve selectie**