



**Gemeente
Amsterdam**

Markconsultatie Cruquius deelgebied 8A

Gemeente Amsterdam

Geachte geïnteresseerde ontwikkelaar, belegger, bouwer en/of financier,

De gemeente Amsterdam werkt verder door aan de gebiedsontwikkeling in de stad. De vraag naar middeldure huurwoningen in de stad is immers onverminderd groot. Het is voor de gemeente van belang u te consulteren als geïnteresseerde in deze aanbesteding.

Het Cruquiusgebied is voornamelijk bebouwd met woningen in het dure segment. Deelgebied 8A leent zich voor de realisatie van betaalbare woningen in combinatie met maatschappelijk vastgoed. Voor deelgebied 8 is een concept bestemmingsplan wat nog moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Bijgevoegd bestemmingsplan (bijlage 1) is actueler. Op het omgevingsloket staat een oudere versie van het bestemmingsplan die ter visie is gelegd. Marktpartijen kunnen de stukken ook opvragen via de volgende link. https://open.amsterdam/woonzoeken/?q=Werfkavel&mode=gallery&view=list&sort=order_i_created_time%20desc&page=1&reverse=0 Ook verzoeken wij u de meegestuurde bijlagen door te nemen.

De opgave bestaat uit een mix van gebiedsontwikkeling en een bouwopgave en kent twee onderdelen:

1. De ontwikkeling en realisatie van circa 6.000 m² BVO aan woningen in het middensegment met een minimale woninggrootte van 40 m² GO.
2. De ontwikkeling en realisatie van circa 2.450-2.600 m² BVO aan niet-woonprogramma bestaande uit een voorziening voor Kunst en Cultuur met daarbij kleine creatieve bedrijven en een buurtkamer.

Voor de opgave is de gemeente op zoek naar een (combinatie van) marktpartij(en). De gemeente verneemt graag uiterlijk 8 juli 2025 een schriftelijke reactie van u op de opgave aan de hand van een aantal vragen, zie hieronder. Het indienen van de antwoorden kan middels een document als bijlage te versturen via Berichten op TenderNed.

Algemeen

1. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen deze ontwikkel- en bouwopgave die een mix is van woningen in het middensegment, in combinatie met de bouwopdracht voor een hal van circa 2.450-2.600 m² die casco+ wordt opgeleverd aan de gemeente?
2. De gemeente hecht waarde aan het hergebruik van cultuurhistorische waardevolle elementen uit de oude fabriekshal. Hiervoor is een overzicht opgesteld zie bijlage 4, acht u het kansrijk om deze elementen te hergebruiken voor nieuwbouw?

Projectspecifiek

3. Hoe kijkt u aan tegen de opzet van de aanbesteding als het gaat om het aantal rondes en de selectie- en gunningscriteria? (zie bijlage 2 en 5)
4. Hoe kijkt u specifiek aan tegen het gunningscriterium duurzaamheid in de aanbesteding? (zie bijlage 2 en 5)
5. Hoe kijkt u specifiek aan tegen de gunningscriteria zoals opgenomen in de concept bouwenvelop (ruimtelijke kwaliteit & programma)? (zie bijlage 2)
6. Gezien de netcongestie in Amsterdam, denken wij dat de aansluitingen voor elektriciteit voor het programma voor de maatschappelijke voorzieningen mogelijk is met 3 aansluitingen voor 80 ampère (1 x buurtkamer, 1 x ondergeschikte horeca, 1 x zaal) in combinatie met de WKO die tevens gekoppeld is aan de woningen, een batterij en zonnepanelen. Denkt u dat dit mogelijk is en ziet u eventueel nog andere mogelijkheden?

7. Acht u het kansrijk om woningen in bio-based materialen te realiseren? Kunt u dit toelichten? (zie bijlage 2 en 3)
8. Acht u het kansrijk om woningen op deze geluidsbelaste locatie te realiseren rekening houdend met het gebruik van bio-based materialen?
9. Het is een eis om zonnepanelen te plaatsen op de hal, acht u het kansrijk deze te realiseren in combinatie met bio-based materialen? Kunt u dit toelichten? (zie bijlage 2 en 3)
10. Acht u het kansrijk om de woningen en hal ieder een eigen identiteit/karakter te geven, bijvoorbeeld door variatie in materialisatie en gevelontwerp?

Proces

11. Hoe kijkt u aan tegen de gestelde kwalitatieve randvoorwaarden c.q. minimale eisen om deel te nemen aan de aanbesteding? (zie bijlage 2 en 5)
12. Hoe kijkt u aan tegen de planning en termijnen? (zie bijlage 2 en 5)
13. De gemeente sluit met de winnaar van de aanbesteding een optieovereenkomst voor de ontwikkeling van Cruquius deelgebied 8A die voor de woningen later middels een erfpachtaanbieding in erfpacht worden uitgegeven. Daarnaast wordt ook een UAV GC realisatieovereenkomst voor de realisatie van het casco en inbouw van de hal (incl. buurtkamer) afgesloten. De optietermijn betreft 24 maanden. Hoe kijkt u tegen deze procedure aan? (zie bijlage 5)
14. Hoe kijkt u aan tegen de opzet van de contracten / wijze van contracteren? Kunt u werken met een Design & Build (UAV-GC) contract? (zie bijlage 5)

Tenslotte

15. Als de gemeente de kosten van de hal dekt door een vast bouwbudget beschikbaar te stellen, zou het woningprogramma (middeldure woningen) aantrekkelijk voor u zijn? Zo niet, kunt u toelichten waarom niet? En op welke manier zou de opgave voor u interessanter kunnen worden?
16. Zou u deelnemen aan deze aanbesteding? Zo nee, wat is daarvoor uw reden?
17. Heeft u nog aandachtspunten en tips voor deze aanbesteding?

De gemeente deelt deze marktconsultatie op TenderNed om iedere geïnteresseerde op dezelfde manier te betrekken en over dezelfde informatie te laten beschikken. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de uiteindelijke uitvraag of om een uitvraag aan te houden of te annuleren. Door u geïnvesteerde tijd of plankosten in deze marktconsultatie zal de gemeente niet vergoeden.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw waardevolle inbreng. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze consultatie, dan horen wij die graag (via TenderNed). De resultaten zullen anoniem worden verwerkt en een samenvatting zal eveneens via TenderNed gedeeld worden.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth - En Werfkavel (vastgesteld) 10 april 2025
2. Bouwvelop Cruquius 8A Concept d.d. 20250319
3. Volumestudie Drenthhal (ruimtelijke inpassing)

Ten behoeve van het behoud van historische elementen van de Drenthhal, de volgende twee bijlagen:

4. **A Behoud hist elem Drenthhal 2025-03-11**
B Opname elementen met bouwhistorische waarde
5. **Factsheet Cruquius deelgebied 8A (aanbesteding)**
6. **Bibob formulier_vastgoedtransacties_amsterdam**
7. **Brochure_integriteit_bij_vastgoedtransacties**