



SLUISHUIS

Sluishuis is opgeleverd

Een nieuw icoon en entree voor Amsterdam IJburg

Amsterdam, 14 juli 2022

Na vier jaar bouwen is Sluishuis opgeleverd. Amsterdam IJburg is hiermee een nieuwe, architectonisch hoogwaardige ontmoetingsplek rijker. Het gebouw slaat een brug tussen IJburg en het centrum van de stad. En met 442 diverse koop- en huurwoningen, een openbare groene daktuin met looproute voor wandelaars, vogel -en recreatie-eilanden, aanlegsteigers en horeca vormt Sluishuis een plek voor iedereen.



Foto: Ossip van Duivenbode

Het project ging van start toen de gemeente Amsterdam de combinatie VORM en BESIX RED in 2016 uitriep tot winnaar van de kwaliteitstender voor de ontwikkeling van Sluishuis. Voor het ontwerp van dit unieke gebouw bundelden ze de krachten met de architectenbureaus Bjarke Ingels Group (BIG) uit Denemarken en het Nederlandse Barcode Architects. De complexe bouw vertrouwden ze toe aan BESIX Nederland en VORM Bouw. Het resultaat van hun gedeelde visie is een iconische ontwikkeling waarin duurzaamheid en het welzijn van bewoners en bezoekers centraal staat.





Toonaangevende architectuur

Sluishuis biedt een moderne en duurzame manier van wonen op en rond het water. Het is een opmerkelijk gebouw met een uniek volume dat dankzij een dubbele uitkraging (cantilevers) over het water lijkt te zweven. De cantilevers komen samen in een hoge hoek die een grote toegangspoort vormt, als het ware een opengaande sluis, van het IJ naar de binnenhaven van het gebouw. Aan de andere zijde is het gebouw afgetrapt om met vriendelijke groene terrassen een uitnodigend gebaar naar IJburg te maken.

Bjarke Ingels, Founding Partner BIG, zegt: "Na het doorbrengen van mijn studiejaren als architect in Nederland aan het einde van de 20^{ste} eeuw, voelt het als thuiskomen om nu bij te kunnen dragen aan de architectuur van de stad die ik zo lang heb bewonderd." Dirk Peters, Founding Partner Barcode Architects, vult aan: "Met iconische architectuur en nieuwe woontypologieën, kwalitatief hoogstaande buitenruimtes en adembenemende uitzichten op het IJmeer, vormt Sluishuis een nieuwe landmark voor IJburg en Amsterdam."

Een nieuwe woonervaring op het water

Sluishuis bestaat uit 442 energieneutrale koop- en huurappartementen en een programma met woonbootkavels, aanlegsteigers voor plezierboten, horeca, commerciële ruimtes en een volledig geïntegreerd waterlandschap met eilanden voor recreatie, watersport, fauna en flora en zelfs energieopwekking. Het project is voor een groot deel publiek toegankelijk. Bewoners en bezoekers kunnen vertoeven in de binnenhaven, genieten van de promenade met grandioze uitzichten op het dak en vanaf de steigers en eilanden watervogels spotten of de historische woonschepen bewonderen.

De appartementen van Sluishuis zijn gevarieerd qua typologie en werden ontworpen voor verschillende doelgroepen, inkomensniveaus en leeftijdscategorieën. Naast compacte stadsstudio's en watersportappartementen heeft Sluishuis duplex penthouses met zowel een relatie met de binnenhaven als uitzicht over het IJ-meer. Aan het getrapte deel bevinden zich premium appartementen met luxe houten dakterrassen op de zon met uitzicht over IJburg. Extra bijzonder zijn de appartementen aan de onderkant van de uitkraging, met prachtig uitzicht over het IJ én direct op het water.

Integrale duurzaamheid

De duurzaamheid van Sluishuis vormt een integraal deel van het project. Met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0.00, wekt het gebouw meer energie op dan het verbruikt. De verwarmingsbehoefte van het gebouw is geminimaliseerd door het combineren van uitstekende isolatietechnieken, driedubbele beglazing, warmteterugwinning op de ventilatiesystemen en het afvalwater. Het energieverbruik wordt verder verlaagd door toepassing van een Warmte Koude Opslag - systeem (WKO) in de bodem voor warmte en koeling in combinatie met stadsverwarming om piekmomenten op te vangen. Het resterende energieverbruik voor verwarming, warmtepompen, ventilatie en ledverlichting wordt volledig gecompenseerd door ca. 2.200 m² zonnepanelen, waaraan een volledig drijvend eiland naast het project gewijd is. Bij het ontwikkelen van Sluishuis is veel aandacht besteed aan de groenvoorziening en wateropvang. Aan de voorzijde, zijkanten en in de binnenhaven bevinden zich tuinen met lokale plantensoorten. Het groen loopt over de dakterrassen naar boven in geïntegreerde plantenbakken. Op het dak geeft dit een prettige groene sfeer.

Versterken van sociale cohesie

Naast zijn duurzame eigenschappen is Sluishuis erop gericht om de sociale verbinding tussen bewoners en bezoekers te stimuleren en versterken. Door de verspringende balkons ontstaan verrassende zichtrelaties en uitwisselingen. De publieke route over het dak, maar ook de kinderspeelplaats in de binnenhaven, het steigerlandschap en de positionering van de houten dakterrassen stimuleren spontane ontmoetingen.

Hans Meurs, CEO VORM: "Als we heel Nederland zouden inrichten zoals Sluishuis, dan hadden we nu geen energievraagstuk meer en was eenzaamheid bijna niet meer mogelijk. Een geslaagd project, in alle opzichten. Hier is met bezieling aan gewerkt. Dat maakt mij trots."





Natuurlijke materialen

Qua materialen zoekt het gebouw contrast, maar ook verbinding met de omgeving. In het materialenpalet is gekozen voor natuurlijke materialen waardoor het gebouw door de jaren heen een rijke en natuurlijke uitstraling krijgt. Het abstracte, onbehandelde aluminium van de gevel weerspiegelt het water en geeft het volume op elk moment van de dag een andere uitstraling. De getrapte dakterrassen en het steigerlandschap zijn in contrast hierop in hout uitgevoerd wat een tactiele uitstraling geeft. De façade van het gebouw is circulair.

Technische complexiteit

“Dankzij de sterke technische expertise vanuit BESIX Group zijn we samen met partner VORM erin geslaagd een technisch gezien complex project te verwezenlijken met onder meer een cantileverconstructie en een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen onder het waterniveau. We hebben dit icoon op het water gewonnen door een tijdelijk eiland te bouwen en hebben Sluishuis nu vol trots weer teruggegeven aan het water”, aldus Nic De Roeck, Algemeen Directeur BESIX Nederland.

Succes bij investeerders en bewoners

"Naast de ambitieuze architectuur van BIG en Barcode Architects werd BESIX RED overtuigd door het ESG-engagement van het project, dat volledig in lijn ligt met onze waarden. Deze formule bleek succesvol en trok zowel de institutionele investeerder BouwInvest aan als individuele kopers die op zoek zijn naar een unieke woonervaring en een ESG-belegging", voegt Gabriel Uzgen, CEO van BESIX Real Estate Development, hieraan toe. De gespecialiseerde vermogensbeheerder in vastgoed voor institutionele beleggers BouwInvest kocht een groot deel van het project, met de intentie om de appartementen te verhuren. Vandaag is het project bijna volledig uitverkocht, op enkele appartementen en woonbootkavels na.

Stadsdeelbestuurder Jan-Bert Vroege (gemeente Amsterdam) besluit: "Met de oplevering van Sluishuis krijgt IJburg een nieuwe iconische entree. Het geeft smoel aan een wijk die nog volop in ontwikkeling is en de komende jaren nog flink verder zal groeien. Met het duurzame en energie-opwekkende karakter en veel ruimte voor middenhuur past dit project goed in de ambities van het nieuwe stadsbestuur. Wij nemen nu de handschoen op om voor deze nieuwe bewoners IJburg verder uit te bouwen tot een bruisende wijk."

Later dit jaar zal Sluishuis worden overgedragen aan VORM Vastgoedonderhoud die zal instaan voor garantiewerkzaamheden en het onderhoud van de VvE en voor BouwInvest. Zij zullen de VvE ondersteunen met de parkeergarage, huurappartementen (eigendom van BouwInvest), en het waterprogramma.

-EINDE-





Over Barcode Architects

Barcode Architects is een internationaal bureau voor architectuur, stedenbouw en design. Geleid door Dirk Peters en Caro van de Venne, bestaat ons bureau uit een groot team van architecten, stedenbouwkundigen en technisch ontwerpers. Ons werk kenmerkt zich door architectuur met een bijzondere uitstraling en meerwaarde voor de directe omgeving. Gebouwen die mensen bewegen en een esthetisch gevoel opwekken, en waarmee mensen zich kunnen identificeren. Onze ontwerpen zijn specifiek voor de locatie, maar altijd met een onverwachte twist. Stedenbouwkundige plannen, openbare gebouwen, hoogwaardige woon- en kantoor-torens, exclusieve villa's: elk van onze projecten is uniek en het resultaat van uitgebreid, concept-gedreven experiment met functie en vorm. Recente projecten van Barcode Architects zijn The Muse en CasaNova (Rotterdam), The Robin (Amsterdam) en Dresden City Headquarters (Dresden, Duitsland). Kijk op www.barcodearchitects.com.

Over BIG

BIG-Bjarke Ingels Group is een in Kopenhagen, New York, Londen, Barcelona en Shenzhen gevestigde groep van architecten, ontwerpers, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, interieur- en productontwerpers, onderzoekers en uitvinders. Onder leiding van Bjarke Ingels is de studio momenteel betrokken bij projecten in Europa, Noord- en Zuid-Amerika, Azië en het Midden-Oosten. De architectuur van BIG komt voort uit een zorgvuldige analyse van hoe het hedendaagse leven voortdurend evolueert en verandert. BIG gelooft dat door de vruchtbare overlapping tussen pragmatiek en utopie te raken, architecten de vrijheid kunnen vinden om onze planeet te veranderen, om beter aan te sluiten bij de hedendaagse levensvormen. [Instagram](#), [Facebook](#), [Twitter](#), [LinkedIn](#), [WeChat](#), www.big.dk.

Over BESIX Real Estate Development (RED)

BESIX Real Estate Development (BESIX RED) is een pan-Europese vastgoedontwikkelaar, actief in woningen, kantoren, winkelcentra en diensten. Als dochteronderneming van BESIX Group is zij aanwezig in België en in een groeiend aantal buitenlandse steden. Met het oog op het creëren van duurzame ontwikkelingen die rekening houden met de behoeften van haar klanten, maken maatschappelijke en ecologische componenten, evenals innovatie, integraal deel uit van haar denken over het vastgoed van de toekomst. Voor meer informatie, bezoek www.besixred.com

Over BESIX Nederland

BESIX is een multidisciplinair bouwbedrijf met in Nederland een 30-jarig trackrecord van innovatieve en toonaangevende projecten. Het bedrijf, dat onderdeel is van de BESIX Group die wereldwijd opereert, was en is betrokken bij uiteenlopende projecten; gebouwen, civiel, waterbouw, environment en asset & maintenance. Een eigen engineering department in Brussel stelt BESIX in staat om complexe en unieke projecten te ontwerpen en uit te voeren, vooral op het vlak van complexe technische aspecten. Meer informatie: www.besix.nl.

Over VORM

Bouwende projectontwikkelaar VORM bestaat al ruim 100 jaar en richt zich op de gehele breedte van de bouwsector: gebiedsontwikkeling, vastgoedontwikkeling en bouw, transformatie, verduurzaming, renovatie en vastgoedonderhoud. VORM is een sociaal betrokken onderneming met als missie voor iedereen een leefbare buurt en betaalbare woning te realiseren. Het familiebedrijf investeert in maatschappelijke en sectorbrede initiatieven die de innovatie, verduurzaming en digitale versnelling stimuleren. Er werken ruim 400 mensen voor VORM en in 2021 boekte de groep een omzet van meer dan een half miljard euro. VORM is gevestigd in Rotterdam.

Projectinformatie

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Ontwikkelaars:	BESIX Real Estate Development en VORM
Aannemers:	Bouwcombinatie BESIX Nederland/VORM
Architecten:	Barcode Architects, Bjarke Ingels Group (BIG)
Locatie:	Haringbuisdijk, 1086 VA Amsterdam
Jaar:	2016-2022





SLUISHUIS

Categorie:	Residentieel
Omvang:	49.000 m ² (inclusief ondergrondse parking)
Programma:	442 appartementen, 234 ondergrondse parkeerplaatsen, 34 woonbootkavels, 54 aanlegplaatsen voor plezierboten, 1000 m ² horecagelegenheid, 112 m ² commerciële ruimte, gedeelde daktuin, gedeelde binnentuin
Adviseurs:	BIG (landscape architecture), Van Rossum (structural engineer), Buro Bouwfysica (building physics), Klimaatgarant (sustainability), DWA (installations)

Noot voor de redactie (niet voor publicatie):

Voor meer informatie en/of beeldmateriaal over dit project kunt u contact opnemen met:

Barcode Architects

Lindy Kuit
pr@barcodearchitects.com
+31 10 42 56 650
Scheepmakershaven 56
3011 VD Rotterdam, Nederland

BESIX Nederland

Emmy Albers
emmy.albers@besix.com
+31 78 20 62 300
Laan van Europa 900
3317 DB Dordrecht, Nederland

BESIX Real Estate Development

Marie-Fleur Vandenabeele
marie-fleur.vandenabeele@besixred.com
+32 472 364 888
Gemeenschappenlaan 100
1200 Brussel, België

Bjarke Ingels Group (BIG)

Daria Pahhota
daria@Big.dk
+1 646 541 1411
45 Main Street, 9th Floor
Brooklyn, NY 11201, Verenigde Staten

VORM

Yvonne Jonas
y.jonas@vorm.nl
+31 6 13 87 02 66
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam, Nederland

