

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-012357

Datum afstemming
portefeuillehouder: 13 januari 2026

Portefeuillehouder: wethouder Berkhout

Behandelend ambtenaar:
R. Mulder
0634559842
r.mulder@amstelveen.nl
Openbare Ruimte en Vastgoed

Onderwerp

Aangepaste Samenwerkingsovereenkomst (SOK) – Medisch Centrum Bankras

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit,
onder intrekking van het besluit Z25-084110 van 8 juli 2025:

1. tot het aangaan van de aangepaste Samenwerkingsovereenkomst zoals opgenomen in bijlage 1.
2. tot het toepassen van de grondprijzentabel 2024 zoals vastgesteld door het college voor het vaststellen van de koopsom van de grondkosten.

Samenvatting

Het college besluit tot het aangaan van een aangepaste samenwerkingsovereenkomst (hierna de SOK) voor de realisatie van een Medisch Centrum in Bankras. De gemeente blijft deels eigenaar en treedt op als bouwheer. De Zorgverleners kopen een deel van het gebouw via de SOK, huisartsen en het wijkcentrum huren van de gemeente. De financiële haalbaarheid is vastgesteld indien het aanbestedingsresultaat van de bouwkosten niet hoger wordt dan de maximale koopsom.

Doel

Het doel is de ontwikkeling van Medisch Centrum en een wijkcentrum voor eerstelijns zorg in de wijk Bankras van circa 2.815 m².

Prestatie

De prestatie is het aangaan van de aangepaste SOK tussen de gemeente en de Zorgverleners om tot realisatie van het Medisch Centrum over te gaan.

Voorgeschiedenis en context

De gemeente is eigenaar van de grond op een ontwikkellocatie waar voorheen de Bankrashal stond. De Zorgverlener (4 partijen: een apotheek, huisarts, tandarts en fysiotherapeut), Huisartsen Bankras en het Wijkcentrum Alleman huren momenteel een verouderde locatie tegenover de ontwikkellocatie. Als de Zorgverleners, de huisartsen en het wijkcentrum verhuizen naar de ontwikkellocatie ontstaat er ruimte voor het ontwikkelen van meerdere gronden in de omgeving van de ontwikkellocatie voor woningbouw. De Zorgverleners wensen de locatie van het Medisch Centrum in eigendom te verkrijgen, de huisartsen en het wijkcentrum gaan de locatie huren van de gemeente.



In 2021 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de Zorgverleners. Deze overeenkomst ging uit van het principe dat de Zorgverleners volledig eigenaar van het gebouw werden. Dit is gewijzigd omdat ook de gemeente eigenaar blijft van het gedeelte van het gebouw (voor Huisartsen Bankras en het wijkcentrum). Ook is in de SOK gewijzigd dat beide partijen (de Zorgverleners en de gemeente) als opdrachtgever zouden optreden, in de aangepaste SOK staat beschreven dat de gemeente het volledige bouwheerschap op haar neemt conform het vastgelegd bestek.

De gemeente realiseert als bouwheer het opstal, bestaande uit:

- een Medisch Centrum (de Zorgverleners) van circa 1.539 m²;
- een separate huisartsenpost (Huisartsen Bankras) van circa 507 m²;
- een wijkcentrum van circa 769 m².

In totaal 2.815 m².

In de zomer van 2025 is door het college een besluit genomen op een samenwerkingsovereenkomst, echter de medici konden niet instemmen met deze overeenkomst vanwege de uiteindelijke betaling van de exploitatiebijdrage. In de aangepaste SOK tussen de gemeente en de medici is de financiering van de exploitatiebijdrage opgenomen in de voorbereidingskosten van het project.

De aangepaste SOK bepaalt op welke wijze en tegen welke kosten het gedeelte van het Medische Centrum kan worden gerealiseerd. De wijze van realisatie van de overige delen van het gebouw (huisartsen Bankras en het wijkcentrum) wordt met een separaat kredietvoorstel aan de raad voorgelegd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. In de intentie overeenkomst, gesloten tussen de Zorgverleners en gemeente is bepaald dat de Zorgverleners het Medische Centrum in eigendom mogen verwerven van de gemeente. De aangepaste SOK is een nadere uitwerking van deze intentie en beschrijft op welke wijze dit plaatsvindt en tegen welke kosten. De wijze van realisatie van het Medische Centrum van de Zorgverleners is voorwaardelijk voor de wijze van realisatie van de overige delen van het gebouw. Daarnaast heeft de gemeente ook de wens dat dit Medische Centrum bij voorkeur niet door de gemeente wordt geëxploiteerd omdat deze Zorgverleners de facto private partijen zijn waarvoor de gemeente in principe geen huisvesting faciliteert. Echter omdat het 1 gebouw betreft (Medisch Centrum, huisartsen Bankras en Wijkcentrum) is de realisatie van het gehele gebouw wel in handen van de gemeente. Dit is ook noodzakelijk vanwege de aanbestedingsverplichtingen die de gemeente heeft, aangezien zij voor een groot deel eigenaar blijft van het gebouw en de grond nu in eigendom is van de gemeente.

De samenwerking biedt meerwaarde door integratie van functies in één gebouw. Er is een onherroepelijke omgevingsvergunning en een definitief ontwerp. De Zorgverleners zijn de enige serieuze gegadigden (na afgeronde Didam procedure) en de financiële haalbaarheid is vastgesteld.

2. De financiële haalbaarheid van het Medische Centrum is afhankelijk van financieringsmogelijkheden van de Zorgverleners. In overleg met financiers is een maximaal investeringsbedrag bepaald. Deze financiering is in 2024 bepaald derhalve is een collegebesluit vereist om de grondprijs van 2024 te mogen door berekenen aan de Zorgverleners. Het verschil tussen de grondprijs 2024 en de op het moment van levering geldende grondprijs wordt intern verrekend. Hierdoor is



de opbrengst in de grondexploitatie gelijk aan de op dat moment door het college vastgestelde grondprijs.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Indien het college besluit niet over te gaan tot het accorderen van de SOK, dan dient er andere wijze van realisatie te worden ontwikkeld hetgeen mogelijk tot vertraging van realisatie van het Centrum kan leiden.

Participatie

De Zorgverleners en Huisartsen Bankras zijn actief betrokken bij de planvorming. Er is regelmatig overleg en afstemming over ontwerp en uitvoering. Naast deze participatie is in 2023 en 2024 een reguliere bestemmingplanprocedure doorlopen, waarbij het mogelijk was zienswijzen in te dienen. Er is in de zienswijzeperiode ook een inloopavond georganiseerd. Veel omwonenden en betrokkenen hebben toen hun vragen kunnen stellen. Een en ander heeft ertoe geleid dat het omgevingsplan in juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad en dat er vervolgens geen beroep is ingesteld.

Kanttekeningen en risico's

De uitkomst van de aanbesteding kan afwijken van de maximale koopsom. Door stijgende personeels- en materiaalkosten blijven de bouwkosten onzeker. Mocht de aanbesteding hoger uitvallen dan de maximale koopsom, dan wordt gepoogd dit tussen partijen op te lossen (bijvoorbeeld door bezuinigingen binnen het ontwerp). Na dit overleg (maximaal een periode van 3 maanden) bestaat er tussen partijen de mogelijkheid de overeengekomen SOK te ontbinden.

Er bestaat het risico van een verhoging van het algemene BTW-tarief. In een dergelijk geval loopt de gemeente het risico van deze verhoging. Dit risico is beperkt. Bij een verlaging van dit tarief ontstaat er een voordeel voor de gemeente.

De gemeente heeft in het kader van het Didam-arrest een publicatie uitgeschreven. Op basis van uniciteit met betrekking tot de Zorgverleners is verzocht aan partijen bezwaar te maken tegen deze uitgifte aan de Zorgverleners. Binnen de gestelde bezwaarperiode (20 dagen) zijn geen bezwaren ontvangen en ook daarna niet waardoor het risico van een bezwaar op basis van het Didam-arrest zeer beperkt is.

In de SOK wordt geen 1^e recht van koop opgenomen voor de gemeente. Dit omdat de gemeente niet de wens heeft om een (gedeelte) van het Medische Centrum te exploiteren, ook niet na het vertrek van een van de Zorgverleners, en ten tweede omdat de rechtspersoon van de Zorgverleners borg staat voor het in stand houden van het Medische Centrum, ook bij vertrek van een of meerdere eigenaren. Een 1^e recht van koop zou tevens zorgen voor vertraging van vastleggen van een nieuwe eigenaar in het Medische Centrum omdat de gemeente tijd nodig heeft (minstens 6 maanden) om een besluit te nemen of ze haar 1^e recht gaat uitoefenen.

Financiën

De aangepaste SOK heeft tot doel de uitgangspunten, verantwoordelijkheden en financiële kaders vast te leggen voor de realisatie van het Opstal, waaronder het vaststellen van het gebruik van het Opstal en de demarcatie van het eigendom, vastleggen van de aanbestedingsprocedure en het opdrachtgeverschap tijdens de realisatie van het Opstal. Tevens worden in de SOK de uitgangspunten en kaders vastgelegd voor de voorwaarden waaronder de Zorgverleners het Appartementsrecht Zorgverleners kopen van de



Gemeente. Verder zijn in deze SOK de voorbehouden omschreven die nog van toepassing zijn op de verschillende stappen in het proces dat is vastgelegd in de SOK.

De Gemeente heeft het Bouwheerschap en fungeert als opdrachtgever naar de Aannemers voor het Opstal. In de SOK is een maximale koopsom bepaald waarvoor de Zorgverleners het Medisch Centrum moeten afnemen (appartementenrechten via een koopovereenkomst). Indien er uit de aanbesteding een bedrag komt dat hoger ligt dan deze maximale koopsom dan is er, na overleg tussen partijen de mogelijkheid tot ontbinding van de SOK tussen partijen. In bijlage 1 wordt een overzicht gegevens van de financiële inhoud van de SOK.

De uit te geven grond maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Alleman Kwartier. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de uitgifte van deze grond voor een maatschappelijke grondprijs van het jaar 2024. Deze is gebaseerd op een totaalprogramma van 2.815 m². Hiervan is 769m² maatschappelijk zonder winstoogmerk en 2.046 m² maatschappelijk met winstoogmerk. De prijzen voor deze bestemmingen worden jaarlijks vastgesteld door het college. Bij (interne) levering van de grond worden de dan geldende grondprijzen toegepast.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De aanbesteding voor de bouw van het totale complex start wanneer de SOK door beide partijen is ondertekend. In het voorjaar van 2026 zal de aanbesteding aanvangen.

Het collegevoorstel en besluit wordt na besluitvorming gepubliceerd. De bijlagen (bijlage 1: 'financieel overzicht SOK' en bijlage 2: 'concept SOK') worden niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet Open Overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op genoemde bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken.

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

Het ontwerp van het Opstal houdt rekening met duurzaamheid en energiezuinigheid. Er wordt gebouwd volgens de (meest actuele) geldende duurzaamheidsnormen die de gemeente hanteert voor nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1: Aangepaste SOK – Medisch Centrum Bankras

Bijlage 2: Financieel overzicht SOK - Medisch Centrum Bankras.

Behandeld in B&W-vergadering: 27 januari 2026.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.