

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-087780

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Rommert Mulder
06-34559842
r.mulder@amstelveen.nl
Openbare Ruimte en Vastgoed

Datum: 27 januari 2026

Portefeuillehouder: wethouder Berkhout
wethouder Van Ballegooijen

Onderwerp

Uitvoeringskrediet Medisch Centrum Lindenlaan en algemeen belang besluit

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Medisch Centrum Lindenlaan te realiseren op de kavel Lindenlaan 315–323.
2. Voor deze realisatie een uitvoeringskrediet van € 9,8 mln. (inclusief kostenverhogende btw en grondkosten) beschikbaar te stellen.
3. Vooruitlopend op de besluitvorming van het 1^e tijdvak 2026 en de Perspectiefnota 2027 het investeringsbedrag opgenomen in het Investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed te verhogen met € 0,7 mln. ten opzichte van de Perspectiefnota 2026 vanwege prijsindexatie bouwkosten.
4. De financiële effecten van dit voorstel te verwerken in de meerjarenbegroting. De effecten geven een gesaldeerd voordeel van € 37.600 en bestaan uit:
 - a) bijstelling van reeds in de begroting opgenomen onrendabele kapitaallasten (€ 192.000 voordeel);
 - b) nieuw op te nemen gebruikers en eigenaarslasten (€ 251.900 nadeel);
 - c) bijstelling van de reeds in de begroting opgenomen huuropbrengsten (€ 97.500 voordeel).
5. Wegens het belang van voldoende nabije (huisartsen)zorg voor de kwetsbare inwoners in de wijk Keizer Karel het algemeen belang besluit van toepassing te verklaren op de realisatie van het Medisch Centrum op basis van artikel 25h lid 5 van de Wet Markt en Overheid (M&O) alsmede het toepassen van een beleidshuur conform het raadsbesluit Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen.

Samenvatting

Het raadsvoorstel betreft de realisatie van het Medisch Centrum Lindenlaan om het tekort aan huisartsenzorg en eerstelijnszorg in de wijk Keizer Karelpark structureel te verminderen. Het college vraagt de raad om een uitvoeringskrediet van € 9,8 miljoen beschikbaar te stellen, inclusief btw en grondkosten, en het investeringsplan te verhogen ten opzichte van de perspectiefnota 2026 met €0,7 miljoen vanwege prijsindexatie. Het centrum van circa 2.028 m² biedt ruimte aan huisartsen, apotheek, fysiotherapie en zo mogelijk aan maatschappelijke functies, waarbij het gebouw en de grond in gemeentelijk eigendom blijven om betaalbaarheid en continuïteit te waarborgen. De oplevering wordt verwacht in de zomer van 2027.



Doel

Het doel van dit raadsvoorstel is:

1. De huisartsenzorg en andere eerstelijnszorg in Amstelveen Zuid structureel uit te breiden en beter bereikbaar te maken voor bewoners.
2. Een duurzaam toekomstbestendig Medisch Centrum te realiseren met ruimte voor eerstelijnszorg en andere passende maatschappelijke functies.
3. Regie te houden op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van eerstelijnszorgfuncties in de wijk door het gebouw en de grond in gemeentelijk eigendom te houden.

Prestatie

Met dit raadsvoorstel worden de volgende prestaties beoogd:

1. Realisatie van een Medisch Centrum van circa 2.028 m² (Bruto Vloeroppervlakte (BVO)), met ingerichte huisartsenpraktijken, overige eerstelijnszorg (apothek en fysio) en maatschappelijke functies.
2. Sluiten van huurovereenkomsten met de 4 betrokken medici (2 huisartsenpraktijken, fysiotherapeut en apotheek) en gefaseerde verhuur van de resterende meters aan passende maatschappelijke- en/of zorgfuncties.

Voorgeschiedenis en context

In het zuidelijk deel van Amstelveen, met name in Keizer Karelpark, is al langere tijd een tekort aan huisartsenzorg en passende praktijkruimte. De huidige locaties zijn verouderd, te klein en vaak niet goed uit te breiden. Tegelijkertijd neemt de zorgvraag toe door vergrijzing en geplande woningbouw.

Enkele jaren geleden hebben Service Apotheek Keizer Karelpark, Karel Muns Fysiotherapie en, huisartsenpraktijken Kievit en Amstelveen Zuid zich verenigd (hierna te noemen: de 4 medici) om een gezamenlijk medisch centrum als private ontwikkeling te realiseren. In 2020 is in opdracht van hen een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en is met Allard Architects een ontwerptraject gestart. Dit heeft geleid tot een voorlopig ontwerp en een aanzet voor een definitief ontwerp.

Door stijgende bouwkosten en beperkte investeringsruimte bij de medici is de private ontwikkeling van het Medisch Centrum echter onder druk komen te staan. Daarnaast maakte het Didam-arrest het niet langer mogelijk om de gemeentelijke grond één-op-één aan een commerciële ontwikkelaar te verkopen.

Begin 2024 heeft de raad het voorstel 'Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen' aangenomen. Dit voorstel geeft de gemeente de opdracht om een actieve rol in te nemen bij het realiseren van voldoende huisartsen en andere eerstelijnszorgvoorzieningen. De realisatie van het Medisch Centrum is een direct uitvloeisel van deze opdracht.

In september 2024 heeft de gemeente het initiatief om te komen tot Medisch Centrum Lindelaan definitief overgenomen. De in de eerdere fase betrokken architect is via een enkelvoudige procedure gecontracteerd en het ontwerptraject is in gemeentelijke opdracht voortgezet. De PvE's zijn geactualiseerd. Op 18 maart 2025 is het voorlopig ontwerp vastgesteld. Op basis van het Definitief Ontwerp wordt nu het uitvoeringskrediet gevraagd.

Het Medisch Centrum wordt circa 2.028 m² BVO groot (zie bijlage 1 voor de visualisatie van het centrum). Circa 1.225 m² BVO zal uitsluitend worden verhuurd aan de 4 medici tegen een beleidshuur van €180 per m² BVO per jaar bij aanvang. Ongeveer 803 m² BVO is nog ter beschikking voor een toekomstige invulling vanuit de gemeente. Het is de wens



om hier ofwel zorgpartijen voor te vinden ofwel een (gemeentelijke) maatschappelijke invulling te realiseren tegen een kostprijsdekkende huurtarief.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het te realiseren Medisch Centrum verkleint het tekort aan huisartsenzorg en verbetert de bereikbaarheid van zorg in Amstelveen Zuid.
2. Door huisartsen, fysiotherapie, apotheek en andere eerstelijnszorg en maatschappelijke functies te clusteren, ontstaat betere samenwerking en meer samenhang in het aanbod.
3. Het behouden van het gemeentelijk eigendom van gebouw en grond maakt het mogelijk om langdurig betaalbare zorg- en maatschappelijke functies in de wijk te borgen.
4. Door voort te bouwen op het bestaande ontwerp en de al doorlopen planvorming beperken we extra vertraging en extra kosten.
5. De investerings- en exploitatiekosten worden grotendeels gedekt uit huurinkomsten; de gemeente accepteert alleen een beperkt onrendabel deel vanwege het algemene belang van het toevoegen van zorg in deze specifieke wijk.

Keuzemogelijkheden / alternatieven

1. Afzien van realisatie van het Medisch Centrum

Als de gemeente nu geen besluit neemt, blijft het tekort aan huisartsenzorg en geschikte praktijkruimte bestaan of neemt het verder toe. De kans is dan groot dat zorgverleners de wijk verlaten of zich elders vestigen, met negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van zorg voor bewoners van Keizer Karelpark en omliggende wijken.

2. De grond alsnog aan een marktpartij verkopen

De gemeente kan er ook voor kiezen de grond via een open selectieprocedure te verkopen. De gemeente verliest dan regie op functies, huurprijsontwikkeling en kwaliteit. Er is bovendien geen garantie dat de huidige 4 medici kunnen terugkeren. Hierdoor kan de betaalbaarheid en continuïteit van de huisartsenzorg in de wijk onder druk komen te staan. Tevens zijn er intenties afgesproken over de realisatie van het Medisch Centrum met de 4 medici.

3. Een soberder of kleiner Medisch Centrum realiseren

Een kleiner of soberder gebouw levert minder ruimte op voor capaciteitsuitbreiding en voor clustering van zorg en maatschappelijke functies. Dit sluit minder goed aan bij de toenemende zorgvraag en de wens om een toekomstbestendig gebouw te realiseren. Tevens zal een soberder of kleiner Medisch Centrum een nieuw ontwerp vragen met de bijbehorende vertraging.

Participatie

In eerdere jaren zijn bijeenkomsten georganiseerd met omwonenden over de ontwikkelingen aan de Lindenlaan. Op 17 april 2025 is, in het kader van het Definitief Ontwerp (DO), een inloopavond gehouden voor omwonenden. Tijdens deze avond zijn het ontwerp en de beoogde planning toegelicht en zijn vragen beantwoord. Ook zijn individuele gesprekken gevoerd met direct omwonenden.

Daarnaast is een "DENK MEE"-pagina geopend op de website van de gemeente Amstelveen. Bewoners kunnen hier informatie vinden over het project en een reactie achterlaten.

De betrokken medici zijn gedurende het ontwerpproces intensief betrokken. Er vinden periodieke gebruikersoverleggen plaats met de afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed (ORV), Team Vastgoed, Allard Architects en de 4 medici. In de volgende fases worden



omwonenden opnieuw geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking van het ontwerp, de inrichting van de buitenruimte en de planning van de bouw.

Kanttekeningen en risico's

1. De uitkomst van de Europese aanbesteding kan afwijken van de huidige DO-raming. Bij hogere inschrijvingen worden eerst optimalisaties binnen ontwerp en fasering gezocht. Als dat onvoldoende is, wordt aan de raad zo nodig een aanvullend kredietvoorstel voorgelegd.
2. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Prijzen lijken nu stabiel, maar verdere indexatie blijft mogelijk. De huidige raming verwerkt de bekende indexaties; nieuwe marktontwikkelingen kunnen aanvullende aanpassingen vragen.
3. In Amstelveen geldt code rood voor afnamecapaciteit op het elektriciteitsnet. De benodigde aansluitingen zijn aangevraagd, maar de netbeheerder kan niet garanderen dat op tijd voldoende vermogen beschikbaar is. Dit kan invloed hebben op de planning en vraagt om aanvullende technische maatregelen met mogelijk aanvullende kosten.
4. Het afwijken van het kostprijs dekkende huur is mogelijk te interpreteren als staatssteun. De gemeente wil daarom een beroep doen op de reguliere de-minimisverordening (EU). Het toepassen van de beleidshuur voldoet aan de voorwaarden van deze verordening. De steun zal worden aangevraagd bij Binnenlandse Zaken.
5. De intentie tot verhuur aan de 4 medici is conform het Didam-arrest gepubliceerd (2024), waardoor de uitgifte volgens dit arrest toegestaan is.
6. De ruimte voor de toekomstige invulling (circa 803 m² BVO) is nog niet verhuurd. Inmiddels hebben zich een groot aantal geïnteresseerden gemeld (externe of (semi) gemeentelijke partijen). Het is de verwachting dat de ruimte na realisatie volledig ingevuld zal zijn. De huurprijs voor deze ruimte dient minstens kostprijsdekkend te zijn.

Financiën

1. Het uitvoeringskrediet is berekend op basis van het definitieve ontwerp (DO). In de berekening is rekening gehouden met verschillend btw-regimes. De benodigde investering bedraagt € 9,8 mln. inclusief kostenverhogende btw. De DO-raming komt uit op:
 - a. Bouwkosten en bijkomende kosten realisatie Medisch Centrum: € 9,4 mln. (inclusief btw, exclusief grondkosten);
 - b. Grondkosten MC-deel (onderdeel van de grondexploitatie Lindenlaan): € 0,4 mln. De benodigde investering valt € 0,7 mln. hoger uit als gevolg van de prijsindexatie van de bouwkosten ten opzichte van de Perspectiefnota 2026. In deze nota is rekening gehouden met een totale investering van € 9,1 mln., waarvan € 8,7 mln. bouwkosten en € 0,4 mln. grondkosten).
2. Het investeringsdeel van de bouwkosten was in de laatste perspectiefnota voor 50% als onrendabel aangemerkt en voor 50% rendabel. Echter wordt door veranderde inzichten de volledige benodigde investering aangemerkt als rendabele investering. Als gevolg van de verschuiving van onrendabele investering naar rendabele investering vallen de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten van € 192.000 voor het onrendabele deel vrij vanaf 2028. De hogere kapitaallasten als gevolg van het hogere investeringsbedrag worden vanwege het rendabel maken van de investering via de kostprijsdekkende huur gecompenseerd.
3. De totale jaarlijkse kosten voor het deel dat wordt verhuurd aan de 4 medici zijn € 251.900 (vanaf 2028, verdeeld over € 203.300 aandeel kapitaallasten en € 48.600 gebruikerslasten). Met de 4 medici is een beleidshuur (€180 per m² BVO per jaar bij aanvang) afgesproken van derhalve € 220.500 per jaar (vanaf 2028), hierdoor



ontstaat een onrendabele top van € 31.400 per jaar (vanaf 2028) op de kostprijsdekkende huur voor het deel van de 4 medici. Voor het overige deel is het uitgangspunt dat de totale kosten zullen worden gecompenseerd door de kostprijsdekkende huur.

4. In de begroting is vanaf 2027 reeds rekening gehouden met huurinkomsten van € 123.000 voor de 4 medici. De totale huurinkomsten zijn € 97.500 hoger (vanaf 2028).
5. De totale financiële gevolgen (€ 37.600 voordeel vanaf 2028) voor de begroting zijn als volgt:
 - a. vrijval onrendabele kapitaallasten € 192.000 voordeel;
 - b. gebruikerslasten 4 medici € 251.900 nadeel;
 - c. verhoging huurinkomsten 4 medici € 97.500 voordeel.De gevolgen zullen worden meegenomen in de meerjarenbegroting.

Vervolgstappen

Na vaststelling van dit raadsvoorstel worden de volgende stappen gezet:

1. Uitwerking van het DO naar een omgevingsvergunningsaanvraag en een Technisch Ontwerp (TO).
2. Opstellen huurovereenkomsten met de 4 medici.
3. Europese aanbesteding en gunning van het werk.
4. Start bouw na onherroepelijke vergunning en afronding van de aanbesteding.
5. Oplevering en ingebruikname van het Medisch Centrum, naar verwachting eind 2027.

Planning

Voorjaar 2026 – Afronding aanbesteding.

Zomer 2026 – Start bouw.

Zomer 2027 – Ingebruikname.

Evaluatie

Na ingebruikname van het Medisch Centrum wordt, in overleg met gebruikers, omwonenden en relevante partners, geëvalueerd:

1. in hoeverre het centrum bijdraagt aan het verminderen van het tekort aan huisartsenzorg in de wijk;
2. hoe de samenwerking en clustering van zorg- en maatschappelijke aanbieders functioneert;
3. of de financiële exploitatie conform verwachting verloopt en of bijsturing nodig is.

Duurzaamheidsaspecten

Het Medisch Centrum wordt zo energiezuinig en toekomstbestendig mogelijk ontworpen binnen de kaders van het bestaande ontwerp uit 2020. Installaties worden waar mogelijk binnen de thermische schil geplaatst en er wordt ingezet op een laag energiegebruik.

In het ontwerp is aandacht voor toegankelijkheid. In de volgende fase (TO) wordt een expliciete toegankelijkheidscheck uitgevoerd, zodat het gebouw goed bruikbaar is voor mensen met een beperking.

Het gebouw bevat circa 803 m² BVO extra verhuurbare ruimte, onder andere op de eerste en tweede verdieping. Hiermee kan in de toekomst worden ingespeeld op veranderende zorg- en maatschappelijke behoeften binnen de gemeente.



Bij de uitwerking van de buitenruimte worden klimaat adaptieve maatregelen getroffen. Onderzocht wordt de toevoeging van nestkasten in de gevel en groen op het dakterras, zodat het gebouw bijdraagt aan biodiversiteit en een prettig verblijfsklimaat.

Bijlage

1. Visualisatie Medisch Centrum Lindenlaan.
-

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.