

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-044295
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Rommert Mulder
0634559842
r.mulder@amstelveen.nl
Openbare Ruimte en Vastgoed
Datum: 1 september 2026
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Aanvullend krediet verbouwing en renovatie Cultuurstrip.

Raadsbesluit

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

1. Het bestaande krediet voor de Hellingbaan Stadshart van € 1,9 miljoen af te ramen waardoor de structureel in de begroting opgenomen kapitaallasten van € 81.000 vrijvallen.
2. Een aanvullend uitvoeringskrediet van € 4,5 miljoen beschikbaar te stellen voor de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip waarvan:
 - a. € 3,65 miljoen gedekt wordt vanuit de algemene reserve als gevolg van een onrendabele kostenstijging en dit in afwijking op de Nota Gemeentelijk Vastgoed 2022 niet in de huurprijs door te belasten.
 - b. Het resterende deel van € 850.000 (t.b.v. inrichting en aankleding) als structurele kapitaallast van € 36.000 op te nemen in de begroting.

Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestaande krediet van € 1,9 miljoen af te ramen en de structureel in de begroting opgenomen kapitaallasten te laten vrijvallen. Voorts vraagt het college om een aanvullend uitvoeringskrediet van € 4,5 miljoen beschikbaar te stellen. Hiermee kan de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip volgens het uitgewerkte technische ontwerp worden uitgevoerd.

De totale investeringskosten komen uit op € 24 miljoen, wat € 4,5 miljoen hoger is dan het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 19,5 miljoen. De stijging wordt veroorzaakt door het aanbestedingsresultaat, de complexiteit van het ontwerp, extra kosten voor inrichting en aankleding, en een aanvullende post onvoorzien.

De oplevering staat gepland voor december 2027. Binnen het aanvullende krediet is ook een post van € 1,0 miljoen onvoorzien opgenomen waarvan de mogelijkheid bestaat dat deze post niet (volledig) aangesproken hoeft te worden.

Doel

Met de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip wordt beoogd:

1. de aantrekkelijkheid van het Stadshart verder te vergroten;
2. de samenwerking tussen Schouwburg Amstelveen, Platform C en P60 te versterken;



3. het verdienvermogen van de culturele instellingen te vergroten;
4. de culturele infrastructuur voor te bereiden op de toekomstige bevolkingsgroei.

Prestatie

Het uitvoeren van het definitieve uitvoeringsontwerp (verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip) wat voorziet in een toekomstbestendige Schouwburg, poppodium P60 en muziekschool Platform C waarin de culturele instellingen meer gezamenlijk kunnen functioneren. Centraal onderdeel is een vergrote multifunctionele foyer aan het Stadsplein die flexibel kan worden ingezet voor verschillende activiteiten en gebruikers. Tevens wordt de onderlinge fysieke scheiding tussen de instellingen verminderd waardoor gezamenlijk gebruik van voorzieningen mogelijk wordt.

Tevens wordt de grote zaal van Schouwburg Amstelveen gerenoveerd en uitgebreid. De capaciteit groeit van circa 670 naar 700 plaatsen. Ook worden het interieur, plafond en de afwerking vernieuwd met behoud van de bestaande akoestische kwaliteit. Het geheel wordt voorzien van een volledige nieuwe (bakstenen) gevel welke extra ruimte biedt maar ook de relatie met het stadsplan versterkt.

Voorgeschiedenis en context

De raad heeft in november 2025 een uitvoeringskrediet van € 19,5 miljoen beschikbaar gesteld voor de verbouwing en renovatie Cultuurstrip via een raadsbesluit. De kosten in dit uitvoeringskrediet waren gebaseerd op een uitgebreide externe kostenraming. Na dit besluit is het aanbestedingsproces begonnen in 2 percelen (installaties & bouwkundig). Bij het installatie perceel waren er 2 inschrijvingen voor de aanbesteding, bij het bouwkundige gedeelte waren er geen inschrijvingen. Dit noopte de gemeente tot het vinden van een bouwkundige aannemer via een onderhandse selectie.

Uiteindelijk is de aannemer K_Dekker geselecteerd om het bouwkundige perceel uit te voeren (middels een bouwteamstructuur) en heeft hij aanvankelijk geïndiceerd dat de verwachte kosten binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet gerealiseerd konden worden bij de start van het bouwteam.

Echter zowel de bouwkundig aannemer, de installateur en de bijkomende kosten overschreden de geraamde kosten uit het uitvoeringskrediet. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de aanpak van de kostenoverschrijdingen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het krediet van € 1,9 miljoen, het zogeheten 'Hellingbaan Stadshart' krediet is in 2021 toegewezen door de raad ten behoeve aanleg van een hellingbaan aan de Schouwburg garage. Deze baan was bedoeld om destijds de verkeersveiligheid van het stadshart te verhogen en daarom zou de gemeente bijdragen bij een parkeergarage die geen eigendom is van de gemeente. Inmiddels is gebleken dat het nieuwe toekomst bestendige busstation op een andere locatie komt waardoor de aanleg van de hellingbaan niet meer noodzakelijk is en kan het krediet worden afgeraamd. De kapitaallasten van dit krediet (€ 81.000) zijn structureel opgenomen in de gemeentelijke begroting waardoor deze vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

2. Het aanvullende krediet van € 4,5 miljoen is aanvullend benodigd om uitvoering te geven aan het realiseren van het Technisch Ontwerp (verbouwing en renovatie) van de Cultuurstrip. Het betreft kostenstijgingen over het gehele ontwerp vanwege diverse oorzaken (zie kopje Financiën).

Dit aanvullende krediet genereert jaarlijkse kapitaallasten welke gedekt worden door een toevoeging van € 3,65 miljoen vanuit de algemene reserve aan de reserve kapitaallasten. Doordat



een deel van de kapitaallasten van de Cultuurstrip uit deze reserve gedekt worden, worden zij niet in de huurprijs doorberekend. Dit betreft een afwijking op het reguliere beleid zoals opgenomen in de Nota Gemeentelijk Vastgoed 2022. De reden hiervoor is ingegeven doordat de extra kosten voor een groot deel worden veroorzaakt door de complexiteit van het ontwerp (mede noodzakelijk vanwege de wens de aantrekkelijkheid van het Stadshart te verhogen) en het daaropvolgend hogere aanbestedingsresultaat. Deze kostenstijgingen zijn de gebruikmakende culturele instellingen niet aan te rekenen.

Het resterende deel van het aanvullende uitvoeringskrediet zijnde € 850.000 hangt samen met kosten voor de inrichting en aankleding. Dit deel geeft structurele kapitaallasten (€ 36.000) die in de begroting moet worden opgenomen. Dit deel wordt wel in de huurprijs doorberekend.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De raad kan besluiten het aanvullende krediet niet of slechts gedeeltelijk beschikbaar te stellen. In dat geval zullen onderdelen (o.a. wandbekleding, vloerafwerking en balies.) van het Technisch Ontwerp moeten worden geschrapt of zwaar worden versoerd. Hierdoor wordt een deel van de beoogde verbetering van functionaliteit, uitstraling en toekomstbestendigheid van het gebouw niet gerealiseerd en ontstaat er een suboptimaal gebouw, wat minder bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling van het Stadsplein en de mogelijkheden voor de Cultuurstrip.

Participate/Communicatie

n.v.t.

Kanttekeningen en risico's

De mogelijke kosten van het aanvullende gevraagde krediet zijn uitgewerkt, desondanks is er nog sprake van de volgende risico's:

1a. Gezien de geopolitieke verhoudingen is verdere kostenstijging voor de delen van de opdrachten welke in september 2026 niet in opdracht worden gegeven, niet uit te sluiten.

1b. Vanwege aangescherpte wet- en regelgeving is de gemeente verantwoordelijk voor het uitvoeren van een constructieve en brandtechnische scan van het bestaande gebouw. Deze scan kan pas plaatsvinden nadat grote delen van het bestaande gebouw zijn gedemonteerd (najaar 2026). Pas dan is er een inschatting te maken of er extra kosten zijn voor de werkzaamheden welke uit deze scan naar voren komen.

1c. Gezien het complexe ontwerp en het een bestaand gebouw betreft is het mogelijk dat bij uitvoering vertraging ontstaat. Indien de gehele Cultuurstrip niet per 1 januari 2028 gereed is, kan dit een nadelig effect hebben op de programmering en gebruik van de Cultuurstrip, met nadelige kosteneffecten.

Om deze risico's verregaand te ondervangen, is zekerheidshalve in de aanvullende kredietaanvraag een extra forse post Onvoorzien opgenomen, waarvan verwacht kan worden dat dit slechts gedeeltelijk hoeft te worden aangesproken.

Financiën**Kosten**

Het uitvoeringskrediet (inclusief het aanvullende gevraagde krediet) is berekend op basis van het Technisch Ontwerp. In de berekening is rekening gehouden met verschillend btw-



regimes. Het benodigd budget betreft een uitvoeringskrediet van € 24 miljoen inclusief kostenverhogende BTW.

De verhoging van het uitvoeringskrediet met **€ 4,5 miljoen** (t.o.v. van het toegekende uitvoeringskrediet van € 19,5 miljoen) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

1. Aanbestedingsresultaat

Met de geselecteerde aannemers is het Definitief Ontwerp (DO) zoals bijgevoegd bij raadsvoorstel van november 2025 verder uitgewerkt (via bouwteam) naar een Technisch Ontwerp (TO). Op basis van dit TO heeft de bouwkundige aannemer haar werkzaamheden geoffreerd aan de gemeente en het offerte bedrag was 30% (€ 15,9 miljoen) hoger dan de eerdere indicaties (€ 12,2 miljoen). Door en via onderhandelingen en optimalisaties is het geoffreerde bedrag meer op markconform niveau gebracht (in samenspraak met bouwkostendeskundigen), naar € 13,4 miljoen. Dit bedrag is echter **€ 1,2 miljoen** hoger dan het toegekende uitvoeringskrediet.

Met de geselecteerde installateur is het Definitief Ontwerp (DO) zoals bijgevoegd bij raadsvoorstel van november 2025 verder uitgewerkt (via bouwteam) naar een Technisch Ontwerp (TO). Op basis van dit TO heeft de installateur haar werkzaamheden geoffreerd aan de gemeente via een inschrijving. De inschrijving is 17% (€ 4,1 miljoen) hoger dan de eerdere kostenraming. Dit bedrag is derhalve **€ 600.000** hoger dan het toegekende uitvoeringskrediet.

2. Complexiteit ontwerp

De complexiteit van het ontwerp en de beperkingen van het bestaande gebouw hebben geleid tot een langere technische uitwerking met daarbij meerdere onvoorziene oplossingen om het definitief ontwerp technisch maakbaar te krijgen. Om de overlast voor de culturele instellingen in het gebouw en de doorlooptijd van het project als gevolg van de langere renovatie te beperken zijn al eerder opdrachten verstrekt voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen, sloop en bouwvoorbereiding. Aansluitend wordt gewerkt aan de voorbereiding van de hoofdpdracht die eind 2027 opgeleverd moet worden. Dit is echter 4 maanden later dan gepland.

Voor kosten de aanpassingen op proces van Definitief Ontwerp naar Technisch Ontwerp wordt aanvullend **€ 300.000** gevraagd, voor de indexatiekosten (vertraging) daarnaast **€ 300.000** en overige aanvullende kosten **€ 250.000**.

3. Inrichting en aankleding

Naast de post Aanbestedingsresultaat wordt een aanvullend krediet van **€ 850.000** gevraagd ten behoeve van de inrichting en aankleding van de Cultuurstrip. Deze middelen zijn nodig om de gerenoveerde en verbouwde strip te voorzien van een kwalitatief passende afwerking, waaronder o.a. wandbekleding, vloerafwerking en balies. Tevens wordt een deel van het krediet aangewend voor de vervanging van gedateerde vloerdelen van Platform C, waarvoor onvoldoende financiële dekking beschikbaar was bij de gebruiker.

4. Onvoorzien

Binnen het aanvullend krediet is ook een aanvullend post van **€ 1,0 miljoen** onvoorzien gevraagd waarvan de mogelijkheid bestaat dat deze post niet (volledig) aangesproken hoeft



te worden. De bestaande post onvoorzien (in uitvoeringskrediet) is voor diverse kostenverhoging aangewend en dient opnieuw te worden opgenomen in het aanvullend krediet.

Tabel overzicht Aanvullend krediet verbouwing en renovatie Cultuurstrip		
t.o.v. van het raadskrediet (€19,5 mln.)		
1a Aanbestedingsresultaat bouwkundig	€ 1,20	mln.
1b Aanbestedingsresultaat installaties	€ 0,60	mln.
2. Complexiteit ontwerp (van DO /TO, index en overig)	€ 0,85	mln.
3. Inrichting en aankleding	€ 0,85	mln.
4. Onvoorziene kosten (verhoging)	€ 0,85	mln.
	€ 1,00	mln.
Totaal	€ 4,50	mln.
<i>Waarvan onrendabel</i>	€ 3,65	mln.
<i>Waarvan via kapitaallasten in de exploitatie begroting</i>	€ 0,85	mln.

Dekking

Algemene reserve

Een deel van de kostenstijging (€ 3,65 miljoen) wordt als onrendabel aangemerkt omdat deze toename niet is toe te rekenen aan de culturele instellingen maar worden veroorzaakt door de complexiteit van het ontwerp (mede noodzakelijk vanwege de wens de aantrekkelijkheid van het Stadshart te verhogen) en het daaropvolgend hogere aanbestedingsresultaat. Dekking hiervoor komt vanuit de Algemene Reserve. Het aanmerken als onrendabel en het daarmee niet via een huurverhoging door belastingen aan de culturele instellingen vormt een afwijking op ons Vastgoed beleid.

Kapitaallasten in exploitatie begroting

Het resterende deel van de kostenstijging (€ 850.000) hangt samen met de inrichting en aankleding. De kapitaallasten die deze investering met zich meebrengt worden structureel opgenomen in de exploitatiebegroting en komen ten laste van de algemene middelen. Het gaat om een bedrag van € 36.000. tegelijkertijd wordt het krediet dat was gereserveerd voor de Hellingbaan Stadshart afgeraamd waardoor er € 81.000 aan structurele kapitaallasten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.



De overige financiële punten uit het raadsvoorstel van november 2025 blijven van toepassing. In dit onderdeel zijn enkel de wijzigingen vermeld.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het Technisch Ontwerp is afgerond en het aanbestedingsproces is in juli 2026 succesvol voltooid. De raad heeft reeds een uitvoeringskrediet van € 19,5 miljoen beschikbaar gesteld. In juni 2026 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip.

Naar verwachting worden medio september 2026 de opdrachten aan de aannemers en installateurs verstrekt. De totale opdrachtwaarde blijft daarbij binnen het reeds beschikbare uitvoeringskrediet. Na besluitvorming door de raad zal het aanvullende krediet worden aangewend voor het verstrekken van aanvullende opdrachten. Deze werkzaamheden zijn gepland voor uitvoering eind 2027. Alleen de kantoren en een deel van de (taal)lessen worden tijdelijk uitgeplaatst.

Planning uitvoeringsfase:

Vorbereiding start bouw	: juni 2026 – september 2026;
Opdrachtverstrekking	: september 2026;
Bouwperiode	: september 2026 - december 2027;
Oplevering	: december 2027.

De Schouwburg heeft inmiddels haar intrek genomen in het Theater de Landing, dit is de tijdelijke locatie van Schouwburg. P60 zal tijdens de bouwperiode voorstellingen blijven organiseren in het huidige gebouw, enkel de kantoren worden tijdelijk uitgeplaatst en de bar tussentijds zal worden gesloten. Platform C zal zo veel mogelijk haar lessen en uitvoeringen blijven geven in het huidige gebouw. Alleen de kantoren en een deel van de (taal)lessen worden tijdelijk uitgeplaatst, naar een andere gemeentelijke locatie.

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip benut drie belangrijke duurzaamheidskansen:

1. Energetisch verbeteren:

- Nieuwe gevel met hoogwaardig isolatieglas (HR++ met U-waarde 1,0).
- Verbeterde gevel- en dakisolatie (Rc-waarden 4,5 en 6,3).
- Energiezuinige installaties om energieverbruik te verminderen.

2. Circulair bouwen:

- Gebruik van natuurlijke, biobased en hergebruikte materialen.
- Hoogwaardige houten constructie-elementen.
- Losmaakbare, droge verbindingen met minimale BCI-score van 0,4.
- Materialenpaspoort voor toekomstige hergebruik.

3. Groen en ecologie:

- Groene gevelbalkons en integratie met het stadsplein.
- Mos-sedum groendak voor biodiversiteit en temperatuurdaling.

Deze maatregelen dragen bij aan een duurzame, flexibele en toekomstbestendige verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip.



Bijlagen
n.v.t.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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