



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-044295

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Rommert Mulder
06-34559842
r.mulder@amstelveen.nl
P&A – Vastgoed

Datum: 26 augustus 2025

Portefeuillehouder: wethouder Berkhout,
wethouder Elzakalai,
wethouder Gordon,
wethouder Raat.

Onderwerp

Uitvoeringskrediet verbouwing en renovatie Cultuurstrip.

Raadsbesluit

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

1. Het uitvoeringskrediet van per saldo € 19,5 mln. (conform Perspectiefnota 2026) voor de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip beschikbaar te stellen (verdeeld over 2026 en 2027).
2. De voorziening onderhoud gebouwen in 2027 van € 952.000 vrij te laten vallen voor de Cultuurstrip ten gunste van de algemene reserve.
3. De subsidie die betrekking heeft op de hogere huisvestingslasten voor de culturele instellingen te verhogen met:
 - a) € 680.000 per jaar. Dit betreft een verhoging van € 103.000 per jaar ten opzichte van de Perspectiefnota 2026.
 - b) Deze verhoging in 2027 incidenteel te dekken vanuit de algemene reserve en structureel vanaf 2028 op te nemen bij de bestaande taakstelling 'Bezuinigingsopgave 2028 e.v.'.
4. De eenmalige frictiekosten van € 770.000 als gevolg van huurderving vanwege sluiting gedurende de verbouwing en renovatie te dekken vanuit de algemene reserve.

Samenvatting

De verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip in Amstelveen hebben als doel het Stadshart aantrekkelijker te maken, de samenwerking tussen culturele instellingen te versterken, hun verdienvermogen te vergroten en te anticiperen op bevolkingsgroei. De gevel wordt vernieuwd, de grote zaal van de Schouwburg gemoderniseerd en uitgebreid, en er komt een gezamenlijke entree met meer horecavoorzieningen. Het project start medio 2026 en wordt naar verwachting in september 2027 opgeleverd. De kosten bedragen per saldo € 19,5 miljoen. De huur voor culturele instellingen stijgt, wat leidt tot een hogere subsidie voor huisvestingslasten.

Doel



De verbouwing en renovatie van de Cultuurtrip dient vier doelen:

1. bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het Stadshart;
2. het versterken van de samenwerking van de culturele instellingen binnen de Cultuurstrip;
3. bijdragen in de groei van het verdienend vermogen van de culturele instellingen in de Cultuurstrip;
4. anticiperen op de groei van de bevolking en de daarmee samenhangende behoefte aan een toenemende capaciteit van de culturele instellingen.

Prestatie

De gevel van de Cultuurstrip was destijds architectonisch vernieuwend, maar voldoet tegenwoordig niet meer aan de huidige esthetische en functionele eisen. Het aanzicht aan de zuidzijde van het Stadsplein wordt ervaren als gesloten en weinig uitnodigend. Dit komt de uitstraling en aantrekkelijkheid van zowel het plein als het Stadshart als geheel niet ten goede. Met de geplande verbouwing krijgt de Cultuurstrip een nieuwe, markante gevel die aansluit bij het Beeldkwaliteitsplan van het Stadshart. Deze ingreep zal bijdragen aan een levendiger Stadsplein, met meer diversiteit in het aanbod, toegenomen bezoekersaantallen en meer activiteit gedurende de dag. In totaal wordt 1.162 m² vloeroppervlak toegevoegd aan de gebouwen in de Cultuurstrip.

Een belangrijk onderdeel van de verbouwing is de renovatie van de grote zaal van de Schouwburg. Deze wordt gemoderniseerd en uitgebreid naar een capaciteit van 700 zitplaatsen. Daarnaast wordt het gebouw geschikt gemaakt voor gebruik als vergader- en congrescentrum voor bijeenkomsten van middelgrote omvang — een voorziening die momenteel nog ontbreekt in Amstelveen. Deze extra functie sluit goed aan bij het zakelijke karakter van de omgeving en het aanwezige dienstverlenende bedrijfsleven.

Door het realiseren van een gezamenlijke entree in combinatie met horecavoorzieningen ontstaat er een centrale fysieke verbinding tussen de verschillende culturele instellingen. Dit bevordert de samenwerking tussen Platform C, Schouwburg Amstelveen en P60. De toevoeging van horeca zal bovendien leiden tot een toename in het aantal bezoekers. Het gebouw wordt een plek waar de hele dag door activiteiten plaatsvinden, zoals theatervoorstellingen, filmvertoningen, concerten, repetities en lezingen. Ook biedt het ruimte voor informele ontmoetingen tijdens koffie, lunch, borrel of diner.

Daarnaast is er sprake van uitgesteld onderhoud in het gebouw. Het gebouw stamt deels uit de late jaren negentig, maar de kern ervan is inmiddels 50 jaar oud en heeft een upgrade nodig. De verbouwing zal leiden tot een aanzienlijke verbetering van de logistiek en het interieur, waardoor het gebouw beter functioneert. Primair als theater en poppodium met passende horeca, en secundair als locatie voor congressen en vergaderingen. De verbouwing en renovatie zijn van groot belang voor de toekomstige levensvatbaarheid van de culturele instellingen in het gebouw.

Door de uitbreiding van foyers en zitplaatsen kunnen meer bezoekers worden ontvangen, wat de instellingen beter voorbereidt op de verwachte bevolkingsgroei. In de omgevingsvisie *Amstelveen bloeit* wordt uitgegaan van een mogelijke toename van ca. 10.000 woningen tot 2040, wat kan leiden tot een groei van het aantal inwoners met ca. 17.000 tot ruim 110.000. De culturele infrastructuur moet hierop anticiperen en inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Na de verbouwing ontstaat bovendien meer ruimte voor het organiseren van aansprekende activiteiten op en rond het plein, wat bijdraagt aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het Stadsplein en de stad als geheel.



De gevel van de nieuwe Cultuurstrip, zoals voortgekomen uit de workshops, fungeert als een theaterdoek waarachter de verschillende onderdelen van de Cultuurstrip schuilgaan. Vanuit deze metafoor van een dynamische, meebewegende gevel die zich voegt naar de achterliggende functies, is het ontwerp verder uitgewerkt — een dansende gevel die uitnodigt en fungeert als blikvanger in het stadsbeeld.

De verschillende gebruikers en functies zijn zichtbaar gemaakt in de gevel door een reeks plooien, die het doek als het ware opdelen in zeven golven of segmenten. Deze segmenten vormen stedenbouwkundig de 'korrels' waaruit het geheel is opgebouwd. De bestaande gebouwgrid, met een hart-op-hartmaat van zes meter zoals die nu dominant is in de Cultuurstrip, wordt achter de gevel doorgezet als het primaire constructieve grid.

Tekeningen en plattegronden van zijn te vinden in het definitief ontwerp van Benthem Crouwel Architects (zie bijlage 1).

Voorgeschiedenis en context

De afgelopen jaren is op verschillende manieren onderzocht hoe het Stadshart van Amstelveen aantrekkelijker en levendiger kan worden gemaakt. Eén van de belangrijkste ideeën is de komst van een bioscoop en een nieuwe inrichting van het Stadsplein. Daarnaast is gekeken naar hoe de drie culturele instellingen aan het plein – P60, de Schouwburg en Platform C – gezamenlijk kunnen bijdragen aan een sterkere uitstraling van het gebied.

Dit heeft geleid tot een plan om de Cultuurstrip te verbouwen en uit te breiden. Het gebouw krijgt een opener karakter en een betere verbinding tussen de drie instellingen. Doel is om de culturele en maatschappelijke functie van deze organisaties te versterken, hun inkomsten te vergroten, en zo meer diversiteit, levendigheid en bezoekers naar het Stadsplein te trekken.

Het project is gestart eind 2018, met een eerste onderzoek naar de gevolgen van een bioscoopentree in de Cultuurstrip. Sinds 2021 loopt er een parallel traject waarin samen met de instellingen wordt gekeken hoe het gebouw efficiënter en toekomstbestendiger ingericht kan worden.

Een belangrijk onderdeel van het plan is een nieuwe voorgevel, die beter aansluit op het Stadsplein en een sterkere visuele uitstraling heeft. Ook de samenvoeging van P60 en de Schouwburg tot één organisatie in de toekomst biedt kansen voor een functionelere herindeling van het pand.

Voor dit traject is in februari 2022 een officiële bestuursopdracht opgesteld. Op basis daarvan is een voorkeursvariant ontwikkeld, waarin de belangrijkste wensen van de gemeente en de instellingen zijn meegenomen. Deze variant is vervolgens uitgewerkt tot een definitief ontwerp, inclusief een programma van eisen.

De beoordeling en integrale afweging van het ontwerp heeft plaatsgevonden in een Quality-team (Q-team). Het Q-team is een commissie van experts die adviseert op ruimtelijke kwaliteit en vormgeving. Het Q-team Stadshart heeft als taak de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en adviseert het college. Op verzoek van het Q-team zijn er enkele aanvullende – en kwaliteit verhogende – wensen toegevoegd. Deze wensen zorgen ervoor dat het ontwerp nog beter past binnen het Beeldkwaliteitsplan dat voor het hele Stadshart is opgesteld.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1a. De verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip zorgen ervoor dat de culturele instellingen in Amstelveen beter kunnen concurreren met het culturele aanbod in de regio Amsterdam. Dit versterkt de aantrekkingskracht van het hele Stadshart.

1b. Het huidige gebouw is sterk verouderd, wat vooral merkbaar is in de Schouwburg. De publieksruimtes en foyers zijn te klein, wat leidt tot ongewenste drukte. Er zijn te weinig horeca-afzetpunten, nauwelijks zitgelegenheid en de routing naar kassa, toiletten en garderobe is onlogisch. Ook achter de schermen zijn er knelpunten: de artiestenruimtes zijn te klein en de kantoorruimtes voldoen niet meer, mede door de groei van activiteiten en organisaties.

1c. Schouwburg Amstelveen en P60 hebben adviesbureau Blueyard gevraagd een plan te ontwikkelen om de culturele waarde van de Cultuurstrip te versterken. Een gezamenlijke entree en horecavoorziening aan de voorkant zijn daarbij essentieel. Om dit te realiseren is uitbreiding, herinrichting en renovatie van het pand nodig. Door de gevel richting het plein op te schuiven, ontstaat er ruimte voor een restaurant, extra horeca-afzetpunten, break-out rooms en een logische, gebruiksvriendelijke indeling van het gebouw.

1d. Hoewel Platform C geen deel zal uitmaken van de nieuwe organisatie, blijft het een belangrijke medegebruiker van het pand. De grote aanloop van cursisten en leerlingen draagt bij aan de levendigheid en uitstraling van de Cultuurstrip. De Zonnesteinzaal op de eerste verdieping is via de Schouwburg bereikbaar en kan in de toekomst een rol spelen bij grotere congressen.

1e. Volgens het rapport van Blueyard is een fusie tussen de Schouwburg en P60 essentieel voor het welslagen van de nieuwe opzet. Door nauwe samenwerking ontstaat er synergie, waardoor een breder cultureel aanbod ontstaat en een meer divers publiek kan worden aangetrokken. Beide partijen zijn in gesprek over hoe deze samenwerking, bij voorkeur in de vorm van een fusie, concreet vorm moet krijgen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het is een mogelijkheid om af te zien van de verbouwing en renovatie van de Cultuurstrip. Deze keuze heeft echter gevolgen voor eerder benoemde overwegingen, zoals het aanbod van voorstellingen, het gebruik van de ruimte, de horecavoorzieningen en mogelijke personeelsveranderingen (waaronder vertrek van personeel). Bovendien zal het huidige gebouw, in het licht van de renovatie van het Stadshart, afsteken bij het vernieuwde plein. Daarnaast zal vergroening van het plein ook niet doorwerken in de huidige gevel.

Participatie

Het definitieve ontwerp van de Cultuurstrip is in vorm een uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan Stadshart. Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen met participatie van de klankbordgroep Stadshart waarin een groot aantal belanghebbende van het Stadshart en omgeving zijn betrokken. Er wordt een informatieavond georganiseerd voor het Stadshart en omgeving waarin het ontwerp wordt gepresenteerd en de bouwplanning wordt toegelicht.

Kanttekeningen en risico's

Een verbouwing van deze omvang brengt verschillende risico's met zich mee:



1a. De uitkomst van de aanbesteding kan afwijken van het beschikbare uitvoeringskrediet. Door stijgende personeels- en materiaalkosten blijven de bouwkosten onzeker. Mocht de aanbesteding hoger uitvallen dan begroot, dan wordt eerst gekeken naar mogelijke bezuinigingen binnen project.

1b. De Schouwburg sluit haar deuren in de zomer van 2026 en opent pas weer in het late najaar van 2027. Gedurende deze 1,5 jaar vindt een tijdelijke verhuizing plaats naar De Landing op Uilenstede. De reguliere programmering (en de bijbehorende inkomsten) komt te vervallen, terwijl de subsidie doorloopt om onder andere personeelskosten te dekken. Een deel van het personeel zal tijdelijk elders ondergebracht moeten worden, vanwege gebrek aan werk.

1c. De kosten van de verbouwing worden, volgens het principe van kostendekkende huur, doorberekend aan de culturele instellingen. Dit resulteert in een aanzienlijke huurverhoging, mede door investeringen in de gevel en het balkon. Hoewel dit ten goede komt aan het plein en het Stadshart, levert het geen directe inhoudelijke meerwaarde op voor de programmering. Daarom wordt voortaan duidelijk onderscheid gemaakt tussen vastgoedsubsidies en exploitatiesubsidies, zowel financieel als in de formele behandeling van aanvragen.

1d. Nieuwe activiteiten zoals een restaurant, zakelijke verhuur en congresfunctie moeten nog worden opgestart. Cultureel Adviesbureau Blueyard heeft hiervoor een exploitatieplan opgesteld, maar absolute zekerheid over het succes ontbreekt. Tegenvallende inkomsten kunnen ertoe leiden dat de gebruikers de huur niet meer kunnen voldoen. De Schouwburg onderzoekt of deze activiteiten in een separate horeca entiteit worden ondergebracht als onderdeel van de stichting. Alle kosten van deze activiteiten dienen op basis van marktconforme tarieven door de gemeente in rekening te worden gebracht.

1e. Platform C verliest een deel van haar inkomsten doordat na de verbouwing verhuur aan derden niet langer mogelijk is. Mogelijk moeten bepaalde activiteiten worden ondergebracht op andere locaties. De verbouwing zal bovendien overlast veroorzaken, wat kan leiden tot tijdelijke uitval van lessen en cursussen. Ook interne verhuizingen en externe ruimtete huur kunnen leiden tot extra kosten en omzetsderving.

1f. De vergaande samenwerking tussen de Schouwburg Amstelveen en P60 vraagt om zorgvuldige begeleiding. Een mediator is aangesteld om dit fusieproces tijdens de verbouwing in goede banen te leiden.

1g. Horecabedrijven aan de noordzijde van het Stadsplein kunnen bezwaar maken tegen de komst van permanente horeca in de Cultuurstip. De verwachting is echter dat deze toevoeging zal zorgen voor meer bezoekers, waarvan ook de bestaande horeca profiteert. Om concurrentie te voorkomen, is het andere gemeentelijke instellingen in en rond het stadshart niet toegestaan concurrerende horeconcepten te ontwikkelen."

Financiën

1. Het uitvoeringskrediet is berekend op basis van het definitief ontwerp. In de berekening is rekening gehouden met verschillend btw-regimes. Het benodigd budget betreft een investeringssaldo van € 19,5 miljoen inclusief kostenverhogende BTW. Hiervan is € 1,3 miljoen een rendabele investering.
2. Het investeringssaldo van €19,5 miljoen is een verrekening met de al beschikte Dumava-subsidie (duurzaam maatschappelijk vastgoed) van € 200.000.



3. Het investeringsbedrag is inclusief vernieuwing van bestaande installaties. Hierdoor kan incidenteel in 2027 €952.000 vrijvallen uit de voorziening onderhoud gebouwen.
4. In de begroting is rekening gehouden met structurele kapitaallasten van € 689.000 per jaar. Als gevolg van de verhoging van de totale investering nemen de kapitaallasten toe met € 131.000 waardoor de totale kapitaallasten uitkomen op € 820.000 (vanaf 2028). De onderhouds- en beheerskosten van het gebouw na de verbouwing bedragen gemiddeld € 743.000 per jaar. De totale exploitatiekosten voor de instandhouding van het gebouw bedragen gemiddeld € 1.563.000 per jaar (vanaf 2028).
5. In de huurprijsberekening wordt uitgegaan van een kostendekkende huur met uitzondering van het horecagedeelte die tegen een commerciële huurprijs wordt verhuurd. De totale huur voor de Cultuurstrip komt uit op € 1.732.000 per jaar. De huur voor het culturele deel is in totaal € 1.441.000 per jaar, voor het horecagedeelte € 140.000 per jaar en de corridor € 21.000 per jaar.
6. Als gevolg van de huurstijging voor de culturele instellingen dient de subsidie die betrekking heeft op de huisvestingslasten evenredig mee te stijgen. De huidige huur bedraagt € 864.000 per jaar en zal na verbouwing € 1.441.000 per jaar bedragen. Dit is een stijging van € 687.000 aan (huur)subsidiekosten per jaar en betreft een afwijking t.o.v. van de Perspectiefnota 2026. De hogere subsidielasten van jaarlijks € 103.000 worden in 2027 incidenteel gedekt uit de algemene reserve en vanaf 2028 toegevoegd aan de bestaande taakstelling.
7. Met het vooruitzicht op een toekomstige ontwikkeling aan de achterzijde van de Cultuurstrip wordt er op advies van het Q-team voor gekozen om de corridor, die in het bouwplan was opgenomen voor de ontwikkeling van een bioscoop, te handhaven. Deze corridor zal niet structureel worden verhuurd totdat hiervoor een structurele invulling is gevonden. Mogelijk kan deze tijdelijk worden ingevuld met een maatschappelijke functie. De kosten voor deze corridor bedragen € 21.000 per jaar. Totdat er een invulling is gevonden voor deze corridor valt deze onder leegstand en komen de lasten hiervan voor rekening van de gemeente.
8. Met de extra huurinkomsten die worden gehaald uit de commerciële huur voor het horecadeel (€ 140.000 per jaar) kunnen de kosten voor de in punt 8 genoemde corridor en hogere kosten van het extra investeringsbedrag worden gedekt.
9. Ten aanzien van de budgetten zal ca. €750.000 in 2025 worden benut en zullen de overige budgetten van in totaal ca. € 18.750.000 gefaseerd en in gelijke mate worden verdeeld over 2026 en 2027.
10. De Schouwburg Amstelveen zal 17 maanden lang gesloten zijn. Het theater in Uilenstede (de Landing) zal gebruikt worden als tijdelijke locatie voor de Schouwburg. Het verschil in exploitatie (opbrengt versus kosten) tussen de Landing en huidige locatie is voor rekening Schouwburg. De gemeente neemt voor de Schouwburg een bedrag van €671.000 aan huurderiving op. Voor de andere gebruikers (P60 en Platform C) wordt 3 maanden huurderiving (in totaal €98.840) opgenomen omdat tijdens de verbouwing beide delen gedeeltelijk in gebruik blijven. In totaal wordt derhalve €770.000 aan huurderiving opgenomen. Dit zijn eenmalige frictiekosten.
11. Om (verdere) vertraging bij de aanbesteding te voorkomen dient voor het Technisch Ontwerp (onderdeel van het uitvoeringskrediet) per 20 september 2025 voorlopig gegund te worden aan de geselecteerde partijen, voor een bedrag van ca. €835.000. Indien de raad niet besluit tot het voteren van het uitvoeringskrediet op 8 oktober 2025, is de gemeente (op basis van urencalculatie op werkelijke uren) genoodzaakte over de periode van 20 september 2025 tot 8 oktober 2025 deze kosten te vergoeden aan de geselecteerde partijen.

Onderstaand overzicht zet de cijfers betreffende van dit raadsvoorstel op een rij,



Aanpassing Raadsvoorstel t.o.v. Perspectiefnota 2026:

Investeringsaldo

(a)		(b)	(c)	(d=b+c)
Omschrijving	Voorbereidingskrediet (eenmalig)	kredietaanvraag		
		onrendabel	rendabel	totaal
Gereserveerde investeringsruimte	€ 727.000	€ 18.192.000	1.330.000 €	€ 19.522.000
Huidige kredietaanvraag	€ 1.027.000	€ 18.586.000	€ 936.000	€ 19.522.000
Verschil incidenteel	€ 300.000	€ 394.000	-€ 394.000	€ 0

Jaarlijkse exploitatie

(a)	(b)	(c)	(d=b-c)
	Raadsvoorstel	Perspectiefnota 2026	verschil
hogere kapitaallasten	€ 134.000	€ 132.000	€ 2.000
hogere bijbehorende MOP/JOP	€ 91.000	€ 90.000	€ 1.000
hogere huursom onrendabel	-€ 632.000	-€ 599.000	-€ 33.000
commerciële huursom	-€ 140.000	-€ 240.000	€ 100.000
hogere subsidie	€ 610.000	€ 577.000	€ 33.000
vrijval onderhoudsvoorziening (eenmalig)	-€ 951.500	-€ 951.500	€ 0
frictiekosten (eenmalig)	€ 770.000	€ 770.000	€ 0
Verschil			€ 103.000

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het definitieve ontwerp is afgerond en het aanbestedingsproces is gestart in april 2025. Na het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet kan het werk worden aanbesteed.

De feitelijke bouw kan vanaf mei 2026 van start gaan en duurt naar verwachting t/m september 2027.

Planning uitvoeringsfase

1. Uitwerking Technisch Ontwerp (TO) : september 2025 t/m januari 2025
2. Werkvoorbereiding Uitvoeringsfase (UO) : februari 2026 t/m mei 2026
3. Start bouw : mei 2026
4. Oplevering : september 2027

(Deze planning houdt rekening met cultuurseizoen (t/m mei 2026) en in gebruik blijven van Platform C tot zomervakantie 2026. P60 draait in principe gewoon door).

Evaluatie

Het college blijft in nauw contact staan met de culturele instellingen over de voortgang van de verbouwing/renovatie en de onderlinge samenwerking en uiteindelijk een fusie.



Duurzaamheidsaspecten

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

1. **Energetisch verbeteren:**

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

2. **Circulair bouwen:**

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

3. **Groen en ecologie:**

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

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

Bijlagen

Bijlage 1 Definitief ontwerp Cultuurstrip - april 2025.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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