

**Antwoorden op de technische vragen, gesteld tijdens en (per mail) na de Raadsavond Informeren & Ontmoeten op 11 juni 2018 / bijlage van brief 15 juni 2018**

(de gestelde vragen zijn gegroepeerd, omdat meerdere gestelde vragen van gelijke strekking zijn)

**Gevraagd wordt om een toelichting op hetgeen de Rekenkamer in haar brief van 11 juni 2018 naar voren brengt.**

**Ambities:** Deze zijn voor deze fase (FO) zo concreet mogelijk geformuleerd; per fase worden deze minder kwalitatief en meer kwantitatief. De ambities van ZNTM zullen de komende tijd geconcretiseerd worden mede aan de hand van een toekomstgericht businessplan, onder leiding van een nieuwe directeur en naar aanleiding van afstemming met anderen en afspraken over programmering.

**Projectdefinitie:** De projectdefinitie op basis van het raadsbesluit van juli 2017 was: werk met ZNTM een alternatief nieuwbouwplan uit, met bijbehorend kredietvoorstel, gericht op realisatie van een nieuw Theater aan de Parade. Uitgangspunten waren: binnen het bestaande bestemmingsplan en binnen het budget van 50 miljoen euro, prijspeil 2013 exclusief indexatie. De voor dit raadsvoorstel opgestelde stichtingskostenopzet volgt het gewijzigde Programma van Eisen (bouwkosten, kosten theatertechniek en inrichting) en de geactualiseerde projectkosten. Daarmee is de scope ook financieel ingekaderd.

**Meerjaren exploitatie:** zie brief.

**Inzicht in het risicodossier:** Aan de beheersing van mogelijke risico's is vanaf het raadsbesluit van juli 2017 veel aandacht besteed. Dat is onder meer te herkennen aan het besluit om de huidige kelder en andere onderdelen van het huidige gebouw te handhaven en te herbouwen, aan de keuze voor de aanbestedingsstrategie en het besluit om 2 second opinions uit te laten voeren op de bouwkostenberekening. In overleg met ZNTM is vanaf dat raadsbesluit een risico overzicht/dossier opgebouwd, dat ons in staat stelt om vooraf keuzes te maken ten aanzien van de beheersing daarvan. Voor de vervolgfase zullen wij hierover nadere afspraken maken met de gemeenteraad, i.r.t. de financiële bewaking / verantwoording van het project. In die vervolgfase wordt het risicodossier ook concreter op het vlak van financiën (zoals de stand van de post onvoorzien), aanbesteding, prijs- en contractvorming en keuzes tijdens de bouw (bijvoorbeeld t.a.v. kwaliteit en gebruik van materialen).

**Rolzuiverheid in het project:** De rolzuiverheid in het project is geborgd. Voor de volgende fasen na 3 juli 2018 zal dit opnieuw worden geconcretiseerd in een projectplan. De betrokkenheid van de gemeenteraad (informatievoorziening, financiële bewaking / verantwoording) wordt daarin expliciet meegenomen. Zodra het projectplan beschikbaar is, zullen wij de gemeenteraad daarover informeren.

**In de bijlage genoemde punten:**

**Fundering:** Na sloop van het gebouw zal die fundering/kelderbak zeker nog visueel en constructief worden beoordeeld en geïnspecteerd. Deze fundering/kelderbak draagt overigens nu een gebouw dat door toepassing van veelal verouderde materialen naar verwachting veel zwaarder is dan de toekomstige vernieuwbouw, waar met modernere lichtere materialen/detailleringen gewerkt zal worden. Daarnaast is aan de orde dat de constructeur gedurende de uitwerking van het ontwerp ook een gewichts-/toetsingsberekening zal uitvoeren, waarbij gecontroleerd wordt of het beschikbare draagvermogen van de bestaande fundering/kelderbak met de voorgenomen bovenliggende vernieuwbouw, niet wordt overschreden.

**Eerder uitgegeven voorbereidingskosten:** De gereserveerde voorbereidingskosten van 0,44 miljoen euro zijn in onze financiële verantwoording helemaal inzichtelijk. Zoals in het raadsvoorstel al aangegeven zijn deze kosten in mindering gebracht op het taakstellend budget van 62,7 miljoen euro.

**Projectplanning:** In het projectplan voor de vervolgfase zal een uitgewerkte projectplanning worden opgenomen. Zodra deze planning beschikbaar is, zullen wij de gemeenteraad daarover informeren.

**Waarom kiest het college niet voor het gebruikelijke traject, waarbij eerst een budget voor de voorbereidende fase wordt gevraagd en na afronding daarvan het budget voor de uitvoering?**

*Het beschikbaar stellen van het gehele krediet is essentieel voor het vertrouwen in en het verloop van de selectie in de aanbestedingsprocedure. Inschrijvers van het ontwerp- en bouwteam weten hierdoor al bij inschrijving dat dit het totale bedrag is dat voor de uitwerking van het plan en de realisatie van het theater beschikbaar is. Het geeft aan de voorkant vertrouwen, waardoor het in te calculeren risico van bestuurlijke besluitvorming verminderd/niet meer aanwezig is. Zoals blijkt uit de 2 second opinions hebben wij een haalbare en reële bouwkostenberekening opgesteld. Daarbij wordt aangetekend, dat tijdens het gehele proces een taakstellende budgetaansturing belangrijk en dus noodzakelijk zal zijn. In het projectplan zullen wij overigens aangeven hoe wij de raad informeren en verantwoording zullen afleggen ten aanzien van het verloop van het budget.*

**Was het vastgestelde budget in 2013 achteraf beschouwd, veel meer dan nodig voor het theater dat nu voorgesteld wordt, of is dit budget te laag doordat prijsstijgingen over 10 jaar gezien meer zijn dan 2%?**

*Het budget is ook in 2013 op basis van reële kostprijsberekeningen vastgesteld. In het raadsvoorstel dat nu voorligt is aangegeven, dat voor het indexeren van het budget voor het theater de BDB (bedrijfsgebouwen) index, de bouwkostenindex voor utilitaire gebouwen (zoals bijvoorbeeld ook ziekenhuizen en laboratoria) is gehanteerd. Dit leidt tot een bedrag van 62,7 miljoen euro. Tot 2017 zijn de werkelijke indexen toegepast en vanaf 2017 tot 2023 is gerekend met de index van 2017, zijnde 3,4%. Daarmee komen we tot een taakstellend budget van 62,7 miljoen minus 0,44 miljoen voorbereidingskrediet voor de werkzaamheden van het afgelopen jaar en 2 miljoen voor sanering en achterstallig onderhoud van het huidige theater. En daarmee blijven we binnen de besluitvorming van juli 2017. De BDB index is de meest voor de hand liggende om in deze situatie aan te houden. Maar wij kunnen niet voorzien of deze bouwkostenindex afdoende is om marktontwikkelingen zoals interesse van aannemers om in te schrijven, prijsstijgingen en de schaarste aan bepaalde bouwmaterialen en specialistische menskracht kan volgen. Dit zijn risicofactoren die ook als zodanig zijn geduid.*

**Waarom wordt er bij de exploitatie geen rekening gehouden met horecaopbrengsten? Is de horeca in eigen hand of wordt een professionele partij aangetrokken? Waarom vervalt de filmfunctie? Zijn de andere podia in de stad al betrokken bij een stadsprogrammering?**

*In de uiteindelijke exploitatieopzet worden alle activiteiten betrokken (ook de opbrengsten uit de stadsprogrammering zoals 11-11 en Carnaval). Dat geldt dus ook voor horeca en zakelijke verhuur. In het op te stellen businessplan zal worden ingegaan op de totale bedrijfsvoering. Dus culturele programmering versus zakelijke verhuur en ondersteunende horeca. Dan zal ook blijken wie verantwoordelijk zal zijn voor b.v. de ondersteunende horeca. Van de zijde van ZNTM B.V. is al aangegeven, dat er een sterke voorkeur is om die exploitatie in eigen beheer uit te voeren. De huidige filmzaal zal in het nieuwbouwplan worden ingezet als auditorium, omdat daar in potentie meer mogelijkheden aan worden toegedicht. Dat geldt zowel voor de gebruiksmogelijkheden in combinatie met de andere functies als voor de zakelijke verhuur. Op dit moment wordt in onze gemeente al tussen de podia samengewerkt, de opdracht is deze samenwerking verder te intensiveren.*

**Wordt er luchtig aangekeken tegen de komende bestemmingsplanaanpassing?**

*Bij de bestemmingsplanaanpassing die wordt voorgesteld is een aanpassing van het bouwvlak aan de orde, aan een bouwdeel met een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>, dat in 2006 met vergunning is gebouwd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad in 2013 had dit al moeten gebeuren. Omdat het bouwvlak wordt aangepast aan een situatie die nu al bestaat is er naar ons oordeel geen sprake van een ingrijpende bestemmingsplanherziening, maar slechts een correctie op de bestaande situatie.*

**Lopen we als gemeente geen gevaar/risico op het moment dat er twee aanbestedingsprocedures (die van het (kern) ontwerpteam en van de bouwteamaannemer) relatief kort op elkaar zitten?**

*Nee. De beide aanbestedingen zitten weliswaar relatief kort op elkaar, maar zien op volstrekt verschillende disciplines. De één heeft betrekking op het ontwerpen van het vernieuwde theater, de ander op het vinden van de meest geschikte bouwteamaannemer. Op het moment dat de bouwteamaannemer is gekozen, is het geselecteerde ontwerpteam al enige maanden bezig met de uitwerking van het Ontwerp. Wel is het zaak de aanbestedingsprocedures zodanig (robuust) in te richten dat er voldoende tijd is (voor zowel inschrijvers als het beoordelingsteam) om een zorgvuldige inschrijving/aanmelding, respectievelijk afweging te (kunnen) maken. Ook timing (het moment van publiceren/kenbaar maken van de aanbesteding) is daarin van belang. Dus niet publiceren midden in een vakantieperiode. Bij de keuze voor een aanbestedingsstrategie wordt zeker gekeken naar ervaringen uit het verleden bij andere projecten. De marktsituatie zoals zich die nu voordoet bepaalt in hogere mate voor welke strategie uiteindelijk wordt gekozen.*

**Zijn de risico's van prijsstijgingen (o.a. materialen) tijdens de bouw voor de gemeente?**

*Nee. Met de geselecteerde bouwteamaannemer zal na afronding van het Technisch Ontwerp en nadat is vastgesteld dat zijn aanneemsom past binnen de in de afstands-/bouwteamovereenkomst vastgestelde kaders (waaronder het maximale taakstellende bouwkosten budget) een aannemingsovereenkomst worden afgesloten. Eventuele prijsstijgingen (lonen, materialen, etc.) zijn op dat moment voor rekening en risico aannemer. Die worden geacht in de aanneemsom te zijn opgenomen, mits de afkoop van loon- en prijsstijgingen gedurende de realisatie contractueel is overeengekomen. Natuurlijk moeten wij als gemeente ons ook houden aan deze afspraken en niet 'tijdens de rit' de scope van het project wijzigen (wijzigingen aanbrengen in het Programma van Eisen die kostenverhogend werken).*

**Waarom wijkt u af van het advies van de Review Board en waarom stelt u het proces niet tijdelijk uit?**

*In de brief is aangegeven wat er in het verleden al is gebeurd m.b.t. de onderwerpen exploitatie, businessplan en culturele visie. Het is daarom verantwoord om de nieuwbouwplannen voor het Theater aan de Parade nu concreet ter hand te nemen en het ontwerptraject en vervolgens de realisatie in gang te zetten. De in het gebouw aanwezige flexibiliteit van ruimtes zoals nu aanwezig in het Functioneel Ontwerp biedt voldoende mogelijkheden (en letterlijk ruimte) om mee te bewegen met een verandering in het aanbod van producenten en de behoeften en wensen van consumenten.*

**Waarvoor dient de bijdrage die aan ZNTM B.V. wordt toegekend?**

*Het is belangrijk, dat de theaterorganisatie voldoende armslag krijgt om de bouw te kunnen begeleiden en daarnaast voorbereidingen kan treffen voor als het gebouw gereed is. Wij zijn als college nog in gesprek hierover met de ZNTM.*

**Waarom wordt de term vernieuwbouw gebruikt?**

*Er is een maximale inspanning geleverd om verschillende bestaande bouwelementen te behouden en te (her)gebruiken (zie het raadsvoorstel en het rapport met het Functioneel Ontwerp).*

**Waarom wordt een grootschalige (eet-) horecavoorziening in de plannen opgenomen terwijl die expliciet door de LAgroep wordt ontraden?**

*Er is – in overeenstemming met het bestemmingsplan – sprake van ondersteunende horeca en de definitieve omvang, zowel in het gebouw als daarbuiten, zal daarop worden afgestemd.*

**Wie draagt de kosten van de tijdelijke voorziening?**

*In het raadsvoorstel is aangegeven, dat het bestaande exploitatiebudget van de ZNTM B.V. daarvoor ingezet wordt.*

**Waarom is de breedte van het toneel podium aangepast en moet om die reden de bestaande zaal geheel worden afgebroken? Waarom moet de bestaande zaal worden gesloopt en moet dit ook gebeuren bij een toneelbreedte van 16 m?**

*Het bestaande gebouw – en dus ook de huidige grote zaal – zijn sterk verouderd (functioneel en i.r.t. de theaterfaciliteiten). Omdat we een theater bouwen dat 30 a 40 jaar mee kan, is daarom sloop en herbouw van de grote zaal noodzakelijk. Daarbij is gekozen, ook i.r.t. de afmetingen van het podium, voor een programma van eisen dat maximale flexibiliteit en mogelijkheden biedt om een succesvol theaterprogramma aan te kunnen (blijven) bieden.*

**Waarom als eis inpandig laden en lossen?**

*Op grond van het Activiteitenbesluit is bij het laden en lossen een maximale geluidbelasting toegestaan. Er moeten maatregelen worden getroffen om er voor te zorgen, dat de toegestane geluidwaarden niet wordt overschreden. Met name in de nachtelijke uren is die geluidbelasting als gevolg van het aan- en afrijden, het gebruik van veiligheidssignalering, de aanwezigheid van koelauto's, het laden en lossen zelf, zodanig, dat – ook niet door het treffen van maatregelen – niet aan de geluidwaarden kan worden voldaan. Na 3 juli zal een ontwerpteam worden geselecteerd en gecontracteerd, dat met de architectuur aan de slag zal gaan, waaronder het gevelbeeld op de begane grond, de diverse verdiepingen en de samenhang daartussen.*

**Kunt u aangeven waarom u, voor de berekening van de kosten, 2 andere adviseurs heeft gekozen dan in juni 2017?**

*Wij hebben, om de marktconformiteit van de bouwkostenberekening te toetsen, nu gekozen voor twee bureaus die juist daarin gespecialiseerd zijn.*

**Kunt u verduidelijken hoe de raming van juni 2017 voor een gebouw van ca 9300 m<sup>2</sup> aansluit bij de raming van nu, terwijl het gebouw minimaal 25% groter is (12.000 m<sup>2</sup> t.o.v. 9300 m<sup>2</sup>)**

*De situatie van toen is niet vergelijkbaar met het Functioneel Ontwerp van nu. In juni 2017 is een quick scan gemaakt door 2 externe bureaus op basis van zeer globale cijfers en veronderstellingen (zonder dat er een getekend Programma van Eisen of Functioneel Ontwerp beschikbaar was) om een orde van grootte te bepalen of er sprake was van een haalbare set uitgangspunten. Nu er een Functioneel Ontwerp beschikbaar is, kan concreter gerekend (zowel in vierkante en kubieke meters, als financieel) worden.*