

## Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7799062  
B&W verg. : 29 mei 2018  
Commissie : Bedrijvigheid  
Cie verg. : 18 juni 2018  
Raadsverg. : 3 juli 2018

Onderwerp: Beschikbaarstelling krediet realisatie  
vernieuwbouw Theater aan de Parade

### 1) Status

Op grond van uw budgettaire bevoegdheid, bieden wij, ter vaststelling dit voorstel aan om een krediet beschikbaar te stellen, voor het uitwerken van het Functioneel Ontwerp tot een Uitvoeringsgereed Ontwerp en de realisatie van de vernieuwbouw van het Theater aan de Parade.

### 2) Samenvatting

Het Theater aan de Parade is een van de belangrijke culturele voorzieningen in onze gemeente. Het huidige theater is versleten en voldoet niet aan de verwachtingen van bezoekers en de eisen die moderne theatermakers stellen. Daardoor dreigt het positie te verliezen. En dat geldt ook voor de culturele kwaliteit en concurrentiekracht van onze gemeente. In uw vergadering van juli 2017 besloot u te stoppen met het destijds voorliggende nieuwbouwplan en een alternatief plan uit te werken. Ook besloot u dat uitgewerkte plan met een kredietvoorstel, dat voorziet in realisatie daarvan, in juli 2018 aan uw raad voor te leggen. Zodat we vaart kunnen maken en het Theater aan de Parade de aankomende 30 tot 40 jaar weer volwaardig bij kan dragen aan het culturele en economische klimaat van onze stad.

Op basis van deze besluitvorming zijn de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een alternatief plan vernieuwbouw Theater aan de Parade, op de huidige locatie. Essentie van dat besluit is: bouwen op de bestaande kelder, bouwen binnen het bestemmingsplan, realiseren van een grote zaal en een multifunctionele ruimte / 2<sup>e</sup> zaal, en binnen het aangegeven financiële kader blijven van '50 miljoen Euro, prijspeil 2013, exclusief indexatie' (een taakstellend budget).

In afzonderlijke deelprojecten is (op al eerdere onderzoeken aanvullend) onderzoek gedaan naar de culturele ambitie en programmering en zijn de exploitatie en de mogelijkheden van horeca en zakelijke verhuur in beeld gebracht. De resultaten van beide deelprojecten en de in juli 2017 door uw raad vastgestelde inhoudelijke kaders zijn in een getekend Programma van Eisen gevisualiseerd. Op 7 maart hebben wij per brief geïnformeerd over de tussenstand in het project: "Dit gezamenlijke proces geeft ons het vertrouwen, dat het benodigde bouwprogramma op grond van het aangepaste Programma van Eisen, op de bestaande fundamenten van het huidige theater kan worden herbouwd. Binnen dit programma past een grote zaal met 900 à 1.000 zitplaatsen en een multifunctionele ruimte / tweede zaal met 450 à 500 zitplaatsen, dan wel circa 1000 staanplaatsen. Dit laatste kan worden gerealiseerd door het gebruik van een schuiftribune. Uit de voorbereidingen met bijbehorende resultaten van de deelprojecten mag worden geconcludeerd, dat een alternatief plan vanuit programmatisch en fysiek oogpunt kansrijk en haalbaar is binnen de door uw raad gegeven kaders.

Dat geeft aanleiding om het plan de komende maanden verder uit te werken in de richting van een uitgewerkt alternatief en een kredietvoorstel, dat voorziet in realisatie daarvan.”

Bij de voorbereiding van het project, bij het procesmatig en inhoudelijk uitwerken ervan door de projectorganisatie en bij het opstellen van dit raadsvoorstel, hebben wij gebruik gemaakt van de checklist zoals die door de Rekenkamercommissie is opgesteld. De onafhankelijke Review Board die rapporteert aan de projectorganisatie en – via de bestuurlijk opdrachtgever – aan het college, heeft verschillende aanbevelingen en adviezen uitgebracht, die wij in het vervolgtraject zullen meenemen. Ook de Klankbordgroep is betrokken.

#### Van Getekend Programma van Eisen naar Functioneel Ontwerp

Cees Langeveld van onderzoeksbureau Langeveld Consultancy bv heeft aan de hand van een 7-tal onderzoeksvragen een analyse gegeven van het belang van een multifunctionele zaal / tweede zaal bij Theater aan de Parade. Als eindconclusie wordt aangegeven, dat een multifunctionele zaal / tweede zaal een gewenste toevoeging is aan het palet van zalen in 's-Hertogenbosch, dat de zaal goed past bij het aanbod in de stad, dat nadere afspraken moeten worden gemaakt over profilering van de diverse zalen en dat er een structuur moet komen waarbinnen die profilering ten behoeve van de gemeenschap in 's-Hertogenbosch, de podiumkunsten en de betrokken podia optimaal kan functioneren.

Advies- en onderzoeksbureau LAGroup heeft onderzoek gedaan naar de markt- en opbrengstpotenties van horeca en zakelijke verhuur in het alternatieve nieuwbouwplan. De belangrijkste conclusies uit de rapportage luiden als volgt:

- Een theaterrestaurant in combinatie met een theatercafé als ondersteunende horeca voor het theater is in de voorliggende situatie de beste keuze.
- Zakelijke verhuur van verschillende ruimtes is perspectiefvol en heeft een beperkt positief effect op de totale exploitatie.

Een (gebouwelijke) zelfstandige/stevige horecafunctie is te risicovol voor de totale exploitatie en gaat ruimtelijk ten koste van andere functies.

Op basis van een businessplan voor de komende jaren zal beoordeeld worden of en hoe zakelijke verhuur kan worden geoptimaliseerd. Zodra meer zicht bestaat op de uitwerking van het Functioneel Ontwerp zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de exploitatie van het gebouw.

Voorgaande onderzoeken en het vormgeven van de door u besloten inhoudelijke kaders in juli 2017 hebben geleid tot een Getekend Programma van Eisen. Er is daarbij een maximale inspanning geleverd om verschillende bestaande bouwelementen te behouden en te gebruiken. Door handhaving van de keldervloer en de buitenwanden van de kelder zijn de risico's die samenhangen met het realiseren van een nieuwe en diepere kelder, in belangrijke mate verminderd. Het Getekend Programma van Eisen is uitgewerkt in een Functioneel Ontwerp, dat nu ter besluitvorming voorligt. Dit ontwerp maakt duidelijk hoe en waar de verschillende functies in het gebouw kunnen worden ondergebracht en hoe de logistiek is geregeld. Omdat er meer informatie beschikbaar is met betrekking tot oppervlakten en hoeveelheden materialen kan in een vroeg stadium van het project een voorlopige kostenraming worden gemaakt. Het heeft ook als voordeel dat in een aanbesteding inschrijvers zich de opgave snel eigen kunnen maken.

### Realisatie: aanbesteding, tijdelijkheid en bouwkosten

Er is veel aandacht besteed aan het kiezen van de juiste aanbestedingsstrategie. Uitgangspunten daarbij zijn vanzelfsprekend zorgvuldigheid en rechtmatigheid. Tegelijkertijd willen wij snelheid maken zodat onze gemeente zo snel mogelijk weer gebruik kan maken van een (ver)nieuw(d) Theater aan de Parade.

Van de zijde van de Raad van Commissarissen en de directie van ZNTM B.V. was ook aandacht gevraagd om op de kortst mogelijke termijn een besluit te nemen over de meest kansrijke aanbestedingsvorm. Op grond van verschillende overwegingen is tot de conclusie gekomen, dat het kiezen voor een ontwerp/bouwteamconstructie als best passend kan worden beschouwd bij de complexiteit van de opgave in de huidige setting van de marktomstandigheden.

De tweede helft van 2018 staat in het teken van de selectie van het ontwerpteam bestaande uit de architect en diverse adviseurs. Naast het feit dat het voor de bezoekers, het personeel, de Raad van Commissarissen en directie van het theater van belang is dat er een besluit wordt genomen over het uitgewerkte plan en we starten met het vervolg, is het ter beschikking stellen van het krediet essentieel voor het vertrouwen in en het verloop van deze selectie. Inschrijvers van het ontwerp- (en later het bouwteam) weten hierdoor namelijk al bij inschrijving dat dit het totale bedrag is dat u voor de uitwerking van het plan en realisatie van het theater over heeft en dus beschikbaar heeft gesteld. Dat maakt de verwachtingen wat dat betreft aan de voorkant helder en duidelijk. Anderzijds geeft het beschikbaar zijn van het krediet hen juist ook vertrouwen. Immers, zij weten nu vooraf dat dit krediet daadwerkelijk beschikbaar is gesteld, waardoor het in te calculeren risico van bestuurlijke besluitvorming verminderd/niet meer aanwezig is.

De keuze van het ontwerpteam moet in december 2018 zijn afgerond zodat met de productie van het Voorontwerp kan worden gestart. Het Voorontwerp moet eind maart 2019 gereed zijn. De selectie van de bouwteampartners start begin 2019, mede op basis van commitment aan dat Voorontwerp. In het eerste kwartaal van 2019 is dan ook duidelijk hoe groot de interesse uit de markt is en onder welke voorwaarden aannemers het bouwen van een nieuw theater aan willen gaan.

Vooralsnog gaan we ervan uit dat de sloop- en bouwwerkzaamheden in ongeveer 28 maanden (4 maanden sloop / asbestsanering en 2 jaar voor bouw en inrichting) kunnen worden afgerond waarmee oplevering eind 2022 haalbaar zou kunnen zijn. Daarbij is wel als uitgangspunt gehanteerd dat vergunningprocedures niet tot vertragingen zullen leiden. Daarom is het beter uit te gaan van een oplevering uiterlijk voorjaar/medio 2023, die eventueel ook beter zou passen in de theaterexploitatie (einde seizoen).

Voor de tijdelijke theatervoorziening is de lijn gecontinueerd, waarbij we uitgaan van programmering op bestaande podia, mogelijk met een centrale locatie, zoals die in het eerdere satellietmodel was opgenomen. Evenals bij de vorige besluitvorming stellen wij, dat het bestaande exploitatiebudget voor het ZNTM B.V. leidend is.

In de uitwerking naar een Functioneel Ontwerp is uitgegaan van het taakstellend budget van €50 miljoen, prijspeil 2013, exclusief indexatie. Dit leidt tot een totaal berekende budgetruimte prijspeil 2023 van €62,70 miljoen. Na aftrek van voorbereidingskosten (tussen juli 2017 en juli 2018) en de uitgaven voor onderhoud en asbestsanering vanwege het noodzakelijk door exploiteren van het theater de komende jaren (beide besloten in juli 2017), blijft een beschikbaar taakstellend budget over van €60,3 miljoen (prijspeil 2023). De bouwkostenberekening laat zien dat binnen dit bedrag er ruimte

is voor een post onvoorzien. Ook is rekening gehouden met prijsstijgingen. Dat neemt niet weg, dat de onvoorspelbaarheid van deze prijsstijgingen een reëel risico blijft.

We vragen uw raad het uitvoeringskrediet voor de vernieuwbouw van het Theater aan de Parade, conform uw kaders in juli 2017, met dit voorstel ter beschikking te stellen. Doordat u het krediet met dit voorstel nu ter beschikking stelt, in tegenstelling met de vorige aanbestedingsprocedure, laten we als gemeente aan de markt zien dat dit het budget is waarvoor we het theater willen realiseren. Dat schept aan de voorkant hele heldere en duidelijke verwachtingen naar inschrijvers. Het heeft daarnaast ook effect op het vertrouwen van inschrijvers in de procedure en in onze gemeente. Immers, inschrijvers weten nu vooraf dat dit krediet al daadwerkelijk beschikbaar is gesteld. Het calculeren van risico's door partijen vanwege onzekerheid van bestuurlijke besluitvorming op dit punt vervalft daarmee.

Wij vragen u nu om het in het voorstel aangegeven uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen om dit Functioneel Ontwerp in een ontwerpteam/bouwteam verder uit te werken tot een Uitvoeringsgereed Ontwerp, alsmede voor het realiseren van de nieuwbouw. Zodat we in 2023 een toekomst bestendig Theater aan de Parade kunnen openen.

U wordt via de geëigende wegen (raadsbrief, raadsinformatiebrief, raadsinformatiebulletin, 'Informeren en Ontmoeten') geïnformeerd over de voortgang.

### 3) Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

- I. Het Functioneel Ontwerp en het Programma van Eisen 2018 vaststellen, als basis voor een uitwerking tot en met een Uitvoeringsgereed Ontwerp, ten behoeve van het realiseren van een nieuw Theater aan de Parade.
- II. Het project overhevelen naar de uitvoeringsfase binnen het Structuurfonds.
- III. Een krediet beschikbaar stellen ad € 60,3 miljoen ten laste van het structuurfonds voor de realisatie nieuwbouw Theater aan de Parade, conform berekend prijspeil 2023, en de dekking voor de restant benodigde ruimte vanuit het structuurfonds te betrekken bij de begroting 2019.
- IV. Het restantbedrag van de bestaande investeringsbudgetten voor voorbereiding alternatief plan Theater aan de Parade en sanering en achterstallig onderhoud Theater aan de Parade toe te voegen aan het uitvoeringskrediet.
- V. De restant boekwaarde en de vaste kosten tijdens de bouwperiode van het Theater aan de Parade ten laste van respectievelijk het onderhoudsfonds en de Reserve onderhoud/renovatie/nieuwbouw Theater aan de Parade brengen vanaf het moment van einde huur door de ZNTM B.V.
- VI. Aan de ZNTM B.V. een bijdrage te verlenen voor de te maken kosten voor het opstellen van een nieuw businessplan en ontwerp/bouwondersteuning tot ingebruikname nieuwbouw als mede voor extra personele kosten tijdens de tijdelijke situatie tot een maximaal bedrag van

totaal € 801.000 en deze ten laste te brengen van de reserve onderhoud / renovatie / nieuwbouw Theater aan de Parade.

- VII. Het bestaande exploitatiebudget voor het theater als leidend te beschouwen voor de ingebruikname van een tijdelijke theatervoorziening.
- VIII. De procedure te starten voor de aanpassing van het bouwvlak Theater aan de Parade volgens het geldende bestemmingsplan Binnenstad, om de in 2006 vergunde en nu bestaande bebouwing daarin op te nemen.
- IX. Met vertegenwoordigers van de cultuursector in de gemeente afspraken te maken over profilering van de diverse zalen in de gemeente en een structuur in te richten waarbinnen deze profilering optimaal functioneert.
- X. De begroting 2018 dienovereenkomstig te wijzigen.

**Steller** : Van Cleef

**Tel.** : 6155056

**E-mail** : h.vancleef@s-hertogenbosch.nl

## **Inhoudsopgave**

### **0. Inleiding**

#### **1.**

**Aanleiding: raadsbesluit juli 2017**

#### **2.**

**Proces vanaf juli 2017 tot nu**

#### **3.**

##### **Functioneel ontwerp**

3.1 Culturele ambitie en programmering

3.2 Horeca en zakelijke verhuur (exploitatie)

3.3 Getekend Programma van Eisen / Functioneel Ontwerp

3.4 Gevolgen

#### **4.**

##### **Adviezen**

4.1 Rekenkamercommissie

4.2 Review Board

#### **5.**

##### **Vervolg**

5.1 Aanbestedingsstrategie en planning

5.2 Tijdelijke theatervoorziening

#### **6.**

##### **Financiën**

6.1 Taakstellend budget

6.2 Stichtingskosten

6.3 Uitvoeringskrediet

6.4 Exploitatie 2023 e.v.

6.5 Restant boekwaarden en extra bijdrage ZNTM B.V.

#### **7.**

##### **Risico's**

## 0.

### Inleiding

Onze stad hoort bij de top in Nederland als het gaat om culturele kwaliteit. Steden concurreren op woonaantrekkelijkheid en een goed (cultureel) voorzieningenniveau is daarbij een belangrijke factor. Het theater is een van die voorzieningen die een hoofdrol spelen, maar het huidige theater is in verschillende opzichten verouderd en kent veel knelpunten. De consument is veeleisender geworden en producenten van voorstellingen stellen hogere technische eisen dan 40 jaar geleden. Het theater moet ook concurreren met theaters in andere steden, zowel ten aanzien van publiek als bij de aanbieders van voorstellingen. Om bovengenoemde redenen zijn we samen met u en met de directie van het theater aan de slag gegaan om tot vernieuwing te komen. Dat is een complex proces gebleken, waarbij we ook teleurstellingen hebben moeten verwerken. Inmiddels is een nieuw plan ontwikkeld dat we u hierbij voorleggen. Dit plan zal er wat ons betreft aan bijdragen dat 's-Hertogenbosch weer een structuur van podiumvoorzieningen krijgt waarmee we onze culturele kwaliteit op dat gebied voor lange tijd van een degelijke basis voorzien. En daarmee volwaardig bij kan dragen aan het culturele en economische klimaat van onze stad..

## 1.

### Aanleiding: raadsbesluit juli 2017.

In uw vergadering van 11/12 juli 2017 heeft uw raad besloten om af te zien van het op dat moment actuele nieuwbouwplan Theater aan de Parade. De bestemmingsplanprocedure en de aanbestedingsprocedure zijn stil gelegd. Gelijktijdig hebt u besloten om een alternatief nieuwbouwplan uit te werken, samen met de ZNTM B.V. En dat aan uw gemeenteraad in juli 2018 voor te leggen, in de vorm van een uitgewerkt alternatief plan met bijbehorend kredietvoorstel gericht op realisatie van een nieuw Theater aan de Parade. Uw raad nam bovendien een amendement aan. Met verwerking van dit amendement is de tekst van het besluit van juli 2017 t.a.v. de inhoudelijke kaders de volgende:

- De locatie blijft 'aan de Parade' (de huidige locatie).
- Het alternatief moet een oplossing zijn voor een jaar of 30 a 40, maar moet ook vanuit het oogpunt van exploitatie toekomstbestendig zijn.
- De functie van de grote zaal blijft op deze locatie, waarmee (inter)nationale voorstellingen in de toekomst zoveel als mogelijk ontvangen kunnen blijven worden in 's-Hertogenbosch. In een multifunctionele ruimte / tweede zaal vinden minder grote voorstellingen plaats en een deel van de stadsprogrammering. De grote zaal en de multifunctionele ruimte / tweede zaal voorzien samen met een foyer in de functie van 'huiskamer van de stad'.
- De bestaande podiumstructuur wordt verrijkt door samen met het Theater aan de Parade en de gezamenlijke podiumvoorzieningen een stedelijke / regionale programmering uit te werken en actief op te pakken. Dit met als uitgangspunt gebruik te maken van de bestaande podia in onze gemeente en de regio. Ook het aanbod dat mogelijk niet terecht kan in het nieuwe theater krijgt hierin een plek.
- Een stevige horecafunctie wordt toegevoegd, ten faveure van de theaterexploitatie.
- In het Programma van Eisen zitten minimaal een grote zaal met circa 1.000 stoelen en een optimaal, voldoende groot podium en backstage, een multifunctionele ruimte / tweede zaal zonder toren, een foyer een stevige horecafunctie en een zoveel als mogelijk intern oplossing

voor laden en lossen. Met dit Programma van Eisen krijgt het theater volop ruimte voor cultureel ondernemerschap.

- Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de locatie, de kelder wordt behouden en waar dat kan worden bestaande elementen gebruikt.
- Uitgangspunt is om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven.
- Kwaliteitsniveau in architectuur en inrichting is: met uitstraling, maar ook functioneel, duurzaam en doelmatig. Dit zijn belangrijke criteria bij de architectenkeuze.
- De tijd waarbinnen het theater gebruik moet maken van een tijdelijke oplossing (de slooptijd en de bouwtijd van het nieuwe theater) moet zo kort mogelijk zijn, zodat geen onnodige kosten worden gemaakt.

Gevolg van dit besluit was dat het Theater aan de Parade langer op de huidige plek door zou moeten kunnen exploiteren. Daarvoor was extra asbestsanering nodig (met name de Pleinzaal) en moest achterstallig onderhoud worden verricht (zie ook de financiële paragraaf voor de verantwoording hierover).

## 2.

### Proces vanaf juli 2017 tot nu

*Brief aan de gemeenteraad 28 september 2017.*

In onze brief van 28 september 2017 hebben wij u geïnformeerd over de wijze waarop wij deze werkzaamheden gaan aanpakken en hoe wij u over de voortgang daarvan informeren. Uw raadsbesluit van juli 2017 is opgeknipt in drie deelprojecten:

- Culturele ambitie en programmering
- Horeca en zakelijke verhuur (exploitatie)
- Getekend Programma van Eisen

*Brief aan de gemeenteraad 7 maart 2018.*

Eind januari 2018 zijn de resultaten van de afzonderlijke deelprojecten bij elkaar gebracht en per brief van 7 maart 2018 is een stand van zaken over de deelprojecten aan u gecommuniceerd.

*Rol ZNTM B.V.*

Theater aan de Parade (ZNTM B.V.) is in de projectorganisatie en bij de totstandkoming van het voorliggende Functioneel Ontwerp, volwaardig betrokken en daarmee mede-eigenaar van het totaal project en de deelprojecten (Raad van Commissarissen, directie en management).

De Raad van Commissarissen en de directie van ZNTM B.V. hebben in de formatiefase van het nieuwe college van Burgemeester en Wethouders per brief (27 maart 2018) de inhoud van de aan u gestuurde brief met gepresenteerde rapporten van 7 maart 2018 nogmaals onderschreven. Daar hechten wij sterk aan. Het toenmalige Getekend Programma van Eisen (nu Functioneel Ontwerp) voorziet in de door ZNTM B.V. uitgesproken gewenste configuratie van het nieuwe theater. Zij hebben ook aangegeven dat een nog intensievere samenwerking met andere podia past in hun toekomstvisie. Ook hechten zij grote waarde aan een goede tijdelijke theatervoorziening: "Wij verzoeken u in uw planvorming expliciet rekening te houden met de mogelijkheden van en investeringen in goede tijdelijke theatervoorzieningen." Later in dit voorstel wordt hierop ingegaan.

Aandacht wordt tot slot gevraagd voor een slimme en efficiënte aanbestedingsprocedure: "Dit project verdraagt ons inziens geen verdere vertragingen of afbreuk meer en wij vinden het dan ook van het



grootste belang dat de realiteitswaarde van de nieuwe theaterontwerpen al in een zeer vroeg voorbereidingsstadium concreet wordt. Ofwel: architect, adviseurs en consortia dienen al in de beginfase samen te werken aan dit complexe project, met het beschikbaar budget en het PvE als opdracht.” ZNTM B.V. vraagt op de kortst mogelijke termijn een besluit te nemen over de meest kansrijke aanbestedingsvorm. Later in dit voorstel wordt hierop ingegaan.

#### *De Klankbordgroep en de Review Board*

In het najaar 2017 is de Klankbordgroep bij elkaar geweest om over de vervolgstappen richting het alternatief nieuwbouwplan bijgepraat te worden. Tijdens die bijeenkomst is afgesproken dat zij weer in stelling (willen) komen als het plan in een meer concrete fase terecht komt. Eind april 2018 is de Klankbordgroep voor een tweede maal bijgepraat. De frequentie van de bijeenkomsten van de Klankbordgroep zal in de realisatiefase vanzelfsprekend worden verhoogd.

De Review Board is een onafhankelijk adviesorgaan en beoordeelt de belangrijkste sturings- en beslisdocumenten in het project. De Board rapporteert aan de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever en aan de projectmanager. De Review Board (voorzitter Gijsje van Honk, de leden Jo Jansen en Emile Quanjel) is drie maal bij elkaar gekomen. Gedurende de eerste deelfase van onze werkzaamheden heeft De Board zich vooral ingelezen en ingewerkt in het project. Dit heeft geleid tot twee adviezen:

- Advies d.d. 9 april, als reactie op de begin maart aan de gemeenteraad toegestuurde tussenstand
  - Advies d.d. 18 mei, als reactie op het (vertrouwelijk verstrekte) concept raadsvoorstel
- Op beide adviezen (als bijlage bijgevoegd) wordt later in dit raadsvoorstel ingegaan.

### 3.

#### Functioneel Ontwerp

Het Functioneel Ontwerp hebben we opgesteld aan de hand van de resultaten van de drie afzonderlijke deelprojecten. Deze resultaten worden hierna beschreven.

##### **3.1 Culturele ambitie en programmering**

Bij de eerdere besluitvorming, waarnaar hierboven wordt verwezen is ook besloten over het ambitieniveau van het theater. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat het theater het aanbod moet kunnen blijven programmeren dat landelijk reist. Maar we streven geen ambitie na om bij de paar allergrootste theaters van het land te behoren. We willen blijven meedoen met de theaters in vergelijkbare steden met onze omvang en regiofunctie. In het raadsvoorstel van 25 juni 2013 wordt dit als volgt samengevat. *Een functionele schouwburg wil zeggen dat er ten minste het huidige theateraanbod, in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin, getoond kan worden. Tevens dat er een goede oplossing gevonden wordt voor het probleem van de beperkte agendaflexibiliteit, dat de theater technische achterstand wordt ingelopen, dat er voldoende horeca- en ontvangstvoorzieningen zijn en dat er een invulling gegeven wordt aan de functie 'huiskamer van de stad'.* Met die huiskamer van de stad wordt bedoeld op de activiteiten van amateurverenigingen, bijeenkomsten van anderen, evenementen waaronder Carnaval, enz. Vanuit deze inhoudelijke kaders, maar binnen de financiële en andere rand voorwaardelijke kaders die uw raad vaststelde in uw vergadering van 11 juli 2017, is verder gewerkt aan actualisering en verdieping van de culturele ambitie van het bouwproject.

Door bureau Arpots is in 2009/2010 een programmeringsopzet gemaakt waarbij de haalbaarheid van de programmering voor de twee zalen is getoetst. Dat advies is later in 2013 geactualiseerd. Op dat moment leek er een einde te komen aan de uitbundige groei van het aanbod van o.a. musicals. Ook de economische situatie leidde tot aarzelingen ten aanzien van de marktontwikkelingen. Het rapport "een verstandig gemiddelde" van Arpots stelde dat de sterke groei weliswaar is gestopt maar dat er wel weer een opgaande lijn is te verwachten. Om die reden werd geadviseerd met de plannen niet te rekenen met de piek van voor 2008 maar ook niet op het dal. Als eindconclusie wordt aangegeven, dat een multifunctionele zaal / tweede zaal een gewenste toevoeging is aan het palet van zalen in 's-Hertogenbosch, dat de zaal goed past bij het aanbod in de stad, dat nadere afspraken moeten worden gemaakt over profilering van de diverse zalen en dat er een structuur moet komen waarbinnen die profilering ten behoeve van de gemeenschap in 's-Hertogenbosch, de podiumkunsten en de betrokken podia optimaal kan functioneren.

Recent is voor dit raadsvoorstel opnieuw advies gevraagd, nu aan Langeveld Consultancy. Dat advies spitte zich met name toe op de vraag wat de verstandigste aanpak is voor de multifunctionele ruimte / tweede zaal. Maar Langeveld is ook gevraagd om een opvatting over de actualiteit van de eerdere adviezen over de totale programmering van grote zaal en de tweede zaal samen. Daarbij heeft Langeveld gesteld dat de aannames van Arpots nog steeds geldend zijn en ook een goede prognose geven voor de toekomst. Het opwaarderen van de multifunctionele ruimte tot een tweede zaal wordt zeer aangeraden.

Een concept van de rapportage is aan 4 partijen binnen de cultuursector in de gemeente voorgelegd (Verkadefabriek, Willem Twee, Theater Festival Boulevard en Artemis). In de bijlage van het rapport van Langeveld is in steekwoorden weer gegeven waar de reacties over gingen en wat er met de reacties is gedaan.

Langeveld noemt een aantal inhoudelijke overwegingen en doet een aantal aanbevelingen:

### *Publiek*

Het publiek verandert, vraagt ook om een specifieke sfeer. Een theater moet daarin kunnen meebewegen. Alleen een klassieke theaterzaal is niet voldoende. Een multifunctionele ruimte die ook dienst kan doen als tweede zaal biedt die mogelijkheden.

### *Commissie Terhorst*

Landelijk wordt al langer aandacht gevraagd voor het feit dat het zalenaanbod in Nederland te groot is voor veel van het landelijk gesubsidieerde toneel. Daarmee wordt gedoeld op de continue uitbreiding van zaalcapaciteit de afgelopen jaren in Nederland waarbij de voorstellingen ook vaak in te grote zalen staan. Voor ons geldt dat we geen grote uitbreiding van de grote zaal voorzien maar nog belangrijker dat deze voorstellingen straks ook in een tweede zaal kunnen staan waar ze qua stoelcapaciteit beter passen. Daarmee scheppen we goede condities om ook die voorstellingen in onze stad te houden.

### *Afstemming overlap*

Langeveld wijst er op dat in de nieuwe situatie enige overlap tussen de zalen in de gemeente niet te vermijden is. Weliswaar is er een min of meer stilzwijgende profilering ontstaan, in de nieuwe situatie is dat waarschijnlijk niet voldoende. Hij adviseert daarom een goede overlegstructuur tussen de podia te starten. Hoewel wij menen dat het uiteindelijk een zaak van de podia zelf is, zullen we initiatief nemen voor een dergelijk overleg en hierover in de subsidieafspraken, vanaf de start van de programmering in de nieuwe zaal, ook voorwaarden aan stellen. De tweede zaal van het nieuwe theater wordt door Langeveld wel als een logische aanvulling gezien op het scala aan podia in de stad. 's-Hertogenbosch heeft na oplevering van het vernieuwde theater een mooi palet aan zalen voor zowel de professionele voorstellingen als voor amateurs.

### *Huis van de Stad*

De argumentatie rondom de zaalconfiguratie heeft niet alleen betrekking op het aanbod van professionele podiumkunsten. Het theater heeft een traditie en ook een ambitie om Huiskamer van de Stad te zijn. Het gaat dan om voorstellingen van amateurverenigingen, om presentaties van bedrijven en evenementen als Carnaval. Een van de knelpunten tot nu toe is daarbij dat er veel te weinig agendaflexibiliteit is om die activiteiten goed te combineren. Professionele producties staan vaak meerdere dagen en hebben ook een opbouwtijd nodig. Dat is voor amateurproducties meestal niet anders. Te vaak zit nu de agenda "op slot". De configuratie die nu voorzien is levert hier een goede oplossing voor.

### *Congressen en verdien capaciteit*

Doordat er meer flexibiliteit komt, wordt ook de verdien capaciteit voor het theater groter. Hoewel dit strikt genomen geen culturele ambitie betreft, past het wel in de lijn van ons cultuurbeleid om daar waar mogelijk, de verdien capaciteit te vergroten. En ook in de eerdere besluiten heeft uw raad aandacht gevraagd voor deze functie. Op dit punt wordt later in dit voorstel teruggekomen (deelproject horeca en zakelijke verhuur).

### *Concluderend*

In het huidige voorliggende plan is het gelukt om invulling te geven aan deze eisen. Met een grote zaal van 950 stoelen en een tweede multifunctionele zaal en goede theater technische voorzieningen, is het theater weer toekomstbestendig. Met name ook de oplossing van de tweede zaal geeft mogelijkheden voor flexibele programmering. Er ontstaat agendaflexibiliteit en er komen mogelijkheden om voor ieder type voorstelling de juiste zaal aan te bieden. Daarmee blijft het theater een aantrekkelijke partner voor de breedte van het landelijk aanbod. De tweede zaal is ook een antwoord op de behoefte van een divers publiek, die door Langeveld wordt opgemerkt. Er zijn straks twee zalen, en een foyer, horecaruimte, een auditorium en meerdere kleine ruimten, die ieder een eigen sfeer kennen. De tweede zaal kan worden aangepast aan het soort voorstellingen en het soort publiek. Ten slotte komen er betere mogelijkheden om de "Huiskamerfunctie" vorm te geven.

Opgeteld levert de configuratie in het huidige plan een theater dat passend is bij de inhoudelijke kaders die uw raad eerder stelde en wordt het theater toekomstbestendig.

#### *Businessplan en ontwikkelingen*

Bij de planvorming is uitgegaan van actualisering van eerdere rapporten en bekende ontwikkelingen. Ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn, kennen echter ook een dynamiek die zich niet planmatig ontvouwt. Een daarvan is de positie van de theaters in de steden ten opzichte van de regio. Sommigen voorzien een verdere concentratie van het theateraanbod in de steden. Anderzijds zijn er ook voorbeelden van theaters die in samenwerking met de regio programmeren. Deze ontwikkelingen hebben hun eigen tempo en zijn in de praktijk complex omdat er ook een eigen lokale identiteit in het geding is. Het voorliggende plan voorziet in voldoende mogelijkheden om op deze ontwikkelingen in te spelen. De ZNTM B.V. zal het bovenstaande in de komende periode moeten uitwerken in een businessplan waarin programmering, afstemming met anderen, verdien capaciteit, en maatschappelijke functie worden uitgewerkt in een organisatieplan, en exploitatie. In de subsidieafspraken bij ingebruikname zal dat businessplan een belangrijke rol spelen.

### **3.2 Horeca en zakelijke verhuur (exploitatie)**

Uw raad besloot in juli 2017 dat het alternatief nieuwbouwplan een oplossing moet zijn voor een jaar of 30 à 40, maar ook vanuit het oogpunt van exploitatie toekomstbestendig moet zijn. Aan de opbrengstenkant in de exploitatie is de theaterprogrammering zelf een belangrijke inkomstenbron. Daarnaast zijn horeca en commerciële verhuur potentiële inkomstenbronnen. Er is onderzoek gedaan door Advies- en onderzoeksbureau LAGroup naar de markt- en opbrengstpotenties van horeca en zakelijke verhuur in het alternatieve nieuwbouwplan. De belangrijkste conclusies van LAGroup luiden als volgt:

#### *Horeca*

Een theaterrestaurant in combinatie met een theatercafé als ondersteunende horeca voor het theater is in voorliggende situatie de beste keuze. Ondersteunende horeca heeft ten opzichte van zelfstandige horeca lagere omzetten. Echter het risicoprofiel is eveneens lager vanwege een betere voorspelbaarheid en beheersbaarheid van de horeca activiteiten door de koppeling met de theateractiviteiten. Een (gebouwelijke) zelfstandige/stevige horecafunctie is te risicovol voor de totale exploitatie. De ruimtelijke voorwaarden die het pand en de locatie bieden voor het creëren van zelfstandige horeca zijn minder optimaal. Dit maakt het – ook gegeven de hoge horecadichtheid in 's-Hertogenbosch – een risicovolle onderneming om een zelfstandige horeca op deze plek te realiseren. Zelfstandige horeca gaat ruimtelijk ten koste van andere functies in het Programma van Eisen.

#### *Zakelijke verhuur*

Zakelijke verhuur is perspectiefvol. Onder zakelijke verhuur wordt verstaan het verhuren (van delen) van het gebouw voor vergaderingen, cursussen, bedrijfspresentaties, congressen/symposia, feesten en partijen aan commerciële partijen. Zakelijke verhuur kan, mits goed uitgewerkt in het Uitvoeringsgereed Ontwerp, een beperkt positief effect hebben op de totale exploitatie.

Een indicatie van de opbrengst potentie van ondersteunende horeca en zakelijke verhuur voor de exploitatie kan nu niet aangegeven worden. Om de opbrengstpotentie beter te kunnen onderbouwen zal het gebouwontwerp verder uitgewerkt moeten worden. In het Functioneel Ontwerp is een auditorium aan het programma toegevoegd in 'resterende' ruimte in de kelder. In het huidige gebouw was hier de filmzaal. Een auditorium is een belangrijke faciliteit in het aanbieden van congressen en symposia (naast de Grote Zaal, Paradezaal en de diverse vergaderzalen). Het Functioneel Ontwerp heeft de potentie om voor een aantal zakelijke verhuursegmenten een aantrekkelijk product te bieden. Dit moet vervolgens goed zijn beslag krijgen in de verdere uitwerking, resulterend in een Uitvoeringsgereed Ontwerp.

### *Conclusie*

Hiervoor is al gesteld dat een businessplan voor de komende jaren noodzakelijk is. Onderdeel daarvan is vanzelfsprekend hoe om te gaan met zakelijke verhuur en horeca. Van belang is een concurrentie analyse met overige aanbieders van zakelijke verhuur en horeca, een uitwerking welk zakelijk verhuurproduct precies wordt aangeboden, de activiteitenplanning (piekvraag zakelijke verhuur overlapt deel de piekvraag naar theateractiviteiten), en organisatievragen (zakelijke verhuur en horeca vraagt om daartoe juist opgeleid personeel, kan personeel voor theater activiteiten ook worden ingezet voor zakelijke verhuur en horeca). Pas dan kan een onderbouwde indicatie van de opbrengstpotentie gegeven worden.

### **3.3 Getekend Programma van Eisen / Functioneel Ontwerp**

Het Getekend Programma van Eisen (zoals gepresenteerd in onze brief van 7 maart 2018) is omgezet naar een Functioneel Ontwerp. Een Functioneel Ontwerp:

- is geen architectonisch ontwerp, maar een ruimtelijke vertaling van het Programma van Eisen. Het maakt duidelijk hoe en waar de verschillende functies in het gebouw kunnen worden ondergebracht en hoe de logistiek is geregeld.
- zorgt ervoor dat een kostenraming in een vroeg stadium van het project beter mogelijk is, omdat er meer informatie beschikbaar is met betrekking tot oppervlakten en hoeveelheden materialen.
- maakt mogelijk dat in een aanbesteding inschrijvers zich de opgave snel eigen kunnen maken, omdat er al vergaande studies zijn gedaan naar bijvoorbeeld de vorm van de zalen, de stoelenplannen, zichtlijnen, de podia, de afmetingen en voorzieningen van het toneelhuis, de theatertechniek, de aan- en afvoer, de logistiek in het gebouw en de vluchtwegen.

### *Ruimtelijke en programmatische kaders raadsbesluit juli 2017*

De ruimtelijke en programmatische kaders zijn als volgt geïnterpreteerd:

- Gezien de achterliggende gedachte van beperking risico's, is behoud van de kelder uitgelegd als behoud van in ieder geval de vloer en de buitenwanden van de kelder; mede gezien de noodzakelijke asbestsanering zal in de kelder zelf het merendeel van de wanden gesloopt moeten worden (nog los van het feit dat deze wanden niet zijn in te passen in de nieuwe functies die in de kelder zijn geprojecteerd).
- De rooilijnen van het nieuwe gebouw mogen de actuele rooilijnen niet te buiten gaan: het nieuwe gebouw moet passen op de footprint van het huidige theater.
- De bebouwingshoogten zoals aangegeven in het bestemmingsplan mogen niet worden overschreden.
- Er moet een stevige horecafunctie komen die, i.v.m. beperking exploitatiekosten, na een voorstelling moet kunnen functioneren zonder dat daarvoor de rest van het theater open moet blijven.
- Er moet ruimte gecreëerd worden voor commerciële verhuur (congressen, workshops, vergaderen).
- Een grote zaal met toneeltoren en capaciteit voor circa 1.000 zitplaatsen.
- Een Paradezaal zonder toneelhuis, maar wel met adequate theater technische voorzieningen en capaciteit voor circa 480 zitplaatsen of 1.000 staanplaatsen (zie de aanbevelingen uit het rapport Langeveld).

- Inpandig laden en lossen: de huidige regelgeving maakt inpandig laden en lossen min of meer noodzakelijk (zie o.a. regelgeving Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat – AmvB-bedrijven: Geluidsvoorschriften voor laden en lossen).
- Aandacht voor hergebruik van bestaande gebouwonderdelen.

Zoals wij u in onze brief van 7 maart jl. hebben aangegeven, hebben we een maximale inspanning geleverd om verschillende bestaande bouwelementen te behouden en te (her)gebruiken:

- De keldervloer en de buitenwanden van de kelder
- De zware betonwand midden in het theater
- De zware funderingsbalken onder de kenmerkende bestaande betonnen schijven, die op dit moment de vloer van de huidige grote zaal en het zaalbalkon dragen
- De hefferinstallatie in de put
- De belangrijkste funderingsstroken en funderingslijnen met de funderingspalen eronder
- De filmzaal plus hellende vloer daarin (te gebruiken als auditorium)

De risico's samenhangend met het realiseren van een nieuwe, diepere, kelder doen zich niet meer voor. Er worden wel twee nieuwe liftputten aan de buitenzijde tegen de huidige kelder gerealiseerd (binnen de rooilijnen), maar hiervoor hoeft geen bemaling toegepast te worden. Waar eventueel aanvullende nieuwe funderingsvoorzieningen moeten worden aangebracht, gebeurt dat met trilling arme methodieken.

#### *Programma van Eisen 2018*

Het Programma van Eisen 2014, dat aan de basis lag van het ontwerp van juli 2017, is op onderdelen daarvoor aangepast. Gezien de ruimtelijke restricties die voor het nieuwe plan gelden kunnen niet alle eisen uit 2014 onverkort worden gerealiseerd. Het 2018-amendement op het Programma van Eisen 2014 is als bijlage bijgevoegd. Tevens is bijgevoegd het eindrapport van Stevens van Dijck (waaraan ook hebben meegewerkt PB theater & akoestiek en Huisman & van Muijen installatieadviseurs).

Er is een toekomst gericht volwaardig theater op deze locatie vanuit fysiek oogpunt haalbaar, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van bestaande elementen en constructies. De in het raadsbesluit geformuleerde duurzaamheidsambities (BENG) voor wat nieuw gebouwd moet worden, zijn daarnaast in dit plan verwerkt. We opteren daarbij voor een aardgasloos theater. Hiermee kan een mooie circulaire mix van behoud van het bestaande en (ver)nieuwbouw ontstaan.

### **3.4 Gevolgen**

Er doet zich een aantal gevolgen voor naar aanleiding van het voorliggend raadsvoorstel.

#### *Correctieve herziening*

In 2006 is met vrijstelling van het bestemmingsplan, bouwvergunning verleend voor een bouwdeel met een oppervlakte van ca. 25 m<sup>2</sup> ter hoogte van de bestaande loading docks. Het bouwdeel was gesitueerd buiten het destijds geldende bouwvlak. Bij de herziening van het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld in 2013, is het bouwvlak Theater aan de Parade abusievelijk niet aangepast aan deze bebouwing. Deze bebouwing bepaalt voor een deel de ligging en begrenzing van de bebouwingscontour. Het ligt voor de hand om deze aanpassing van het bestemmingsplan bij gelegenheid van de ontwikkeling van het alternatieve nieuwbouwplan alsnog door te voeren. Wij stellen daarom voor om de procedure te starten voor de aanpassing van het bouwvlak Theater aan de Parade volgens het geldende bestemmingsplan Binnenstad, om de in 2006 vergunde en nu bestaande bebouwing met zoals gezegd een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> daarin op te nemen. Dit komt tot uitdrukking in het dictum, punt VIII.

De herziening van het bestemmingsplan Binnenstad die wij voorstellen betreft het aanpassen van het bouwvlak aan de in 2006 vergunde bebouwing. Daarmee wordt alsnog hersteld wat in 2006 met ontheffing is vergund. De hoogte van deze bebouwing is beperkt in de bestaande situatie tot de eerste verdieping; dus alleen bebouwing op de begane grond. Indien de toegestane hoogte zou mogen aansluiten bij de hoogte van de aangrenzende bebouwing – dus t/m verdieping 5 – dan zou dat de mogelijkheden voor het uitbreiden van de foyers en verblijfsruimten op de verschillende verdiepingen substantieel verruimen. Dit wordt nu niet overwogen of voorgesteld omdat dit niet past binnen het geldende bestemmingsplan en daarvoor dus een extra planherziening nodig is. De nu voorgestelde herziening van het bestemmingsplan Binnenstad is daarom beperkt tot het opnemen van de in 2006 vergunde en nu bestaande bebouwing.

#### *Bomen*

Het situeren van de multifunctionele ruimte / 2<sup>e</sup> zaal op de 1<sup>ste</sup> verdieping en het opnemen van een laad- en losplaats voor vrachtwagens aan de zijde van de Parade, betekent dat 3 bomen op de Parade moeten worden gekapt. De bomen op de Parade kennen een hoge beschermingsgraad. Aan de vergunning wordt een zware herplantverplichting of een verplichte bijdrage in het bomenfonds gekoppeld. De procedure die moet worden gevolgd kent een bezwarentermijn van 6 weken. Een alternatief waarbij het laden en lossen gebeurt door kleine vrachtwagens en het halen en brengen van vrachtvervoer van en naar grote vrachtwagens plaatsvindt op een locatie buiten het centrum van de stad is niet haalbaar, enerzijds vanwege de grootte van de te vervoeren decors e.d. maar ook vanwege de logistieke impact: de gebruiker zou dan zelf deze kleine vrachtwagens moeten inzetten (kopen/huren) en tevens levert ook de extra benodigde tijd van aan- en afvoer extra problemen en kosten op.

#### *Gevelbeeld*

Het situeren van de laad- en losplaats voor twee vrachtwagens aan de zijde van de Parade heeft consequenties voor het gevelbeeld, omdat daarmee een deel van de plint 'geofferd' wordt, omdat deze hier niet transparant kan zijn. Het laden en lossen voor de grote zaal op de voorgestelde plek geschiedt weliswaar inpandig, maar de manoeuvreerruimte is beperkt en een deel van de voorgevel wordt in beslag genomen door de ruimte voor laden en lossen. Er is een optimalisatie mogelijk door in het aangrenzende wegvak een horizontaal schuivende constructie te plaatsen, zodat de vrachtwagens vanaf de straat eenvoudig naar binnen kunnen worden geschoven. Wij hebben dit niet overwogen of voorgesteld, omdat deze constructie vraagt om een herziening van het bestemmingsplan en uw raads-kader/uitgangspunt is om binnen het huidige bestemmingsplan te blijven.

#### *Verkeer*

Mede in relatie tot de beperkte fysieke ruimte waar de Triniteitstraat en Cavaleriestraat samen komen richting de Parade zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan het organiseren van de bezoekersstromen, zowel richting het Theater als vanaf parkeergarage St. Jan naar het stadscentrum, teneinde de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer én de toegankelijkheid van dit deel van de binnenstad voor het bevoorradend verkeer en openbaar vervoer te waarborgen. Voor eventuele verkeersbesluiten die moeten worden genomen zullen procedures moeten worden gevolgd, waaraan ook bezwarentermijnen zijn gekoppeld.

## 4.

### Adviezen

#### 4.1 Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie heeft begin 2017 een checklist opgesteld waaraan het raadsvoorstel voor kredietverlening Theater aan de Parade zou worden getoetst. De checklist hebben wij gebruikt bij het voorbereiden van het project, bij het procesmatig en inhoudelijk uitwerken ervan door de projectorganisatie en bij het opstellen van dit raadsvoorstel. Dit raadsvoorstel betreft de door de Rekenkamercommissie genoemde 'gewenste project resultaten op hoofdlijnen':

- Leg uit hoe het opgeleverde theater de ambities van de stad vervult
- Leg uit hoe het nieuwe theater wordt opgeleverd conform het vastgestelde Programma van Eisen, binnen de toegekende begroting en de vastgestelde planning
- Leg uit hoe de investering en exploitatie van het nieuwe theater passen binnen de gemeentelijke begroting

Wij lichten hier toe op welke wijze we de aanbevelingen van de checklist van de Rekenkamercommissie ter harte hebben genomen. Als voorbeeld kunnen de periodieke risicosessies worden genoemd die vrij kort na het raadsbesluit van juli 2017 in gang zijn gezet om een volledig risicodossier te kunnen opzetten. In eerste instantie heeft de inventarisatie van potentiële risico's zich gericht tot het moment van besluitvorming in juli 2018. Later is ook een doorkijk gemaakt naar de periode na juli 2018. In die periode zullen de risicosessies overigens worden geïntensiveerd (zie verder de risicoparagraaf in dit raadsvoorstel).

Tegelijkertijd vraagt de Rekenkamercommissie terecht aandacht voor de wijze waarop risico's afgedekt worden in de schatting van bouwkosten. Elders in dit raadsvoorstel wordt daarop ingegaan (afdekken marktrisico's / onvoorspelbare prijsstijgingen / aanbestedingsrisico's, onvoorzien; opdrachtverlening aan 2 bureaus voor een second opinion in relatie tot ontwikkelingen in de markt die de bouwkosten beïnvloeden). Ook in relatie tot de aanbestedingsstrategie speelt risicobeheersing een belangrijke rol in de gemaakte afwegingen (zie verderop in dit voorstel).

Een ander voorbeeld van het doorvoeren van de aanbevelingen is de borging van kennis, ervaring en capaciteit. Dit is georganiseerd via een combinatie van interne capaciteit, de directie, RvC en medewerkers van ZNTM B.V. en externe inhuur van ervaren adviseurs op het vlak van culturele programmering (Langeveld Consultancy), theaterexploitatie (LAGroup) en theaterbouw (Stevens van Dijck, o.a. als bouwmanagers verantwoordelijk voor de bouw van de Stadsschouwburg Amsterdam, het onlangs opgeleverde Muis Sacrum (renovatie en nieuwbouw, Arnhem), het Wilmink Theater (Enschede), de Vest (Alkmaar), de Bussel (Oosterhout), de Lawei (Drachten) en het Energiehuis (Dordrecht)).

Bijzonder is de instelling van een onafhankelijke Review Board, ook een punt waar de Rekenkamer aandacht voor heeft gevraagd. In tegenstelling tot de Rekenkamer, rapporteert deze Board overigens aan de projectorganisatie en, via de portefeuillehouder, aan het College van B&W. In dit raadsvoorstel wordt verderop ingegaan op de adviezen van de Review Board en de wijze waarop daarop is omgegaan.



De Rekenkamercommissie heeft op 6 juni 2017 een reactie gestuurd naar uw raad op het raadsvoorstel "Alternatief plan nieuwbouw Theater aan de Parade". In onderstaand schema wordt hierop puntsgewijs gereageerd:

<b>Bevinding Rekenkamercommissie</b>	<b>Reactie</b>
<b>Financieel Kader</b>	
1.1 noodzaak van een complete projectadministratie	Deze is aanwezig
1.2 onvoldoende middelen in het Structuurfonds	Hierop wordt in dit raadsvoorstel ingegaan
1.3 relatie tussen culturele ambitie en taakstellend financieel kader	Hierop wordt in dit raadsvoorstel ingegaan
1.4 risico dat 440.000 Euro niet voldoende is als eerste voorbereidingskrediet	De projectorganisatie heeft binnen dit budget gewerkt
1.5 zijn er kosten verbonden aan het stopzetten van het oorspronkelijke nieuwbouwplan?	Zie raadsvoorstel juli 2017
<b>Planalternatieven</b>	Vanwege het raadsbesluit juli 2017 zijn deze bevindingen niet meer van toepassing
<b>Investeringskosten</b>	
3.1 meerwaarde van meer gedetailleerde adviezen i.r.t. bouwkosten en schattingsfouten	In dit raadsvoorstel wordt melding gemaakt van een externe toets (2x) van de bouwkostenberekeningen i.r.t. actuele marktontwikkelingen
3.2 eventuele noodzakelijke investeringen in andere podia als gevolg van samenwerking binnen de lokale / regionale podiumstructuur	Dit moet nog uitgewerkt worden in een volgende fase
<b>Exploitatielasten</b>	
4.1 noodzakelijk inzicht in de nieuwe exploitatie in het nieuwe theater	Hierop wordt in dit raadsvoorstel ingegaan
4.2 exploitatie gevolgen van de samenwerking tussen podia en het vastleggen daarvan	Dit moet nog uitgewerkt worden in een volgende fase
4.3 verdringingseffecten van een stevige horecafunctie elders in de binnenstad	Hierop wordt in dit raadsvoorstel ingegaan

## 4.2 Review Board

De onafhankelijke Review Board heeft twee adviezen gegeven (9 april 2018, 18 mei 2018).

In het laatste advies, van 18 mei 2018 (op basis van een vertrouwelijk ter beschikking gesteld concept-raadsvoorstel), concludeert de Board het volgende: *De Review Board heeft het concept raadsvoorstel besproken. In algemene zin constateert de Review Board dat de projectorganisatie zich met de juiste onderwerpen bezig houdt, en dat dit gedegen gebeurt.*

1. *De Review Board constateert dat eerdere bevindingen en adviezen voor het grootste deel verwerkt zijn in het voorliggende raadsvoorstel. Deze zijn overgenomen, een enkele interpretatie van de adviezen is net anders dan de bevinding bedoeld was, maar dit is geen aanleiding tot specifieke opmerkingen hierover.*
2. *De Review Board concludeert dat het concept raadsvoorstel in diepgang en volledigheid voldoet aan ons verwachtingspatroon. De gemeenteraad kan naar ons oordeel op basis van de geboden informatie een afgewogen besluit nemen.*
3. *Het concept raadsvoorstel biedt een voldoende goede basis voor de gemeenteraad om een besluit te nemen om over te gaan tot het beschikbaar stellen van het krediet en tot het zetten van de volgende stappen in het proces.*
4. *Er lijkt nu geen enkele ruimte te zijn om buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan te treden. Dit geeft (te) grote beperkingen op de afhandeling van de logistiek, specifiek de vrachtwagens voor de grote zaal. De Review Board acht het noodzakelijk dat deze ruimte in juridische en fysieke zin door de gemeenteraad wel gegeven wordt.*

Hieronder reageren wij puntsgewijs op hun adviezen, met verwijzingen naar andere passages in dit raadsvoorstel en bijlagen.

### *Cultuur*

De Review Board concludeert dat hetgeen voorligt vooral inzicht geeft in het gebouw en de exploitatie. En adviseert de volgende aspecten mee te nemen als basis voor de ontwikkeling van Bouw en Exploitatie:

- Een onderbouwde benchmark in relatie tot het type programmering
- Koppelen hiervan aan de bredere culturele ontwikkelingen: *“De interpretatie van de Review Board is dat de culturele ambitie voor het theater een voortzetting van de huidige, vaak ongeschreven, praktijk is. Als dat klopt, dan mag, ja moet, dat bij zo een belangrijk besluit expliciet benoemd worden. Als dit te veel in het midden blijft, vormt dit een groot risico voor het welslagen van het project.”* (citaat uit het advies van 18 mei)
- Daarin en in ontwikkeling / ontwerp / exploitatie / beheer, directie en medewerkers van het theater meenemen en faciliteren (o.a. via het opstellen van een businessplan)

**Reactie** In dit raadsvoorstel, met o.a. het rapport Langeveld als onderlegger, is beschreven vanuit welke cultuurbeleidsmatige uitgangspunten de configuratie gekozen is zoals die nu voorligt. Maar ook dat deze een flexibiliteit kent die het mogelijk maakt daarop toekomstbestendig te reageren. Kortom: de gewenste ruimten (zalen, foyers c.a.) worden gerealiseerd, de flexibiliteit / uitwisselbaarheid daarvan maken het mogelijk op snel veranderende marktomstandigheden te reageren. De ZNTM B.V. heeft de afgelopen jaren bewezen snel en behendig te kunnen reageren op veranderingen: de gedwongen sluiting vanwege asbest, het door moeten exploiteren vanwege het afstel van het vorige nieuwbouwplan (o.a. met als gevolg het omzetten van de programmering van het tijdelijk theater naar het ‘gewone’ theater en de noodzakelijke heringebruikname van de Pleinzaal). Dit laat onverlet dat

een nieuw businessplan noodzakelijk is. In de werving van de nieuwe directeur is (ook op instigatie van het College van B&W) gestuurd op een persoon die een (culturele) ondernemer is, een visie heeft op het totale cultuuraanbod van stad en regio en bereid is vorm te geven aan de afstemming tussen de diverse culturele podia.

#### *Exploitatie*

De Board vraagt om een duurzaam businessplan met bijbehorend exploitatie en beheermodel, in relatie tot een duurzaam ontwerp van het theater, waarin tot uitdrukking moet komen:

- consequenties t.a.v. logistiek, voorzieningen- en uitrustingsniveau, inclusief personele gevolgen en kosten baten analyses,
- dat gewerkt wordt vanuit kwalitatief hoogwaardige actuele cijfers en prognoses
- de inhoud van de prestatieafspraken tussen gemeente en ZNTM B.V.
- een duidelijk exploitatieoverzicht, met financiële investeringsruimte voor de komende 30 a 40 jaar
- de mogelijkheden voor subsidies, fondsenwerving en sponsoring

**Reactie** Hiervoor is al geconcludeerd dat een businessplan noodzakelijk is. De Board geeft daarvoor een groot deel van de inhoudsopgave mee. Deze aspecten zijn ook wat ons betreft de meest belangrijk onderdelen van het businessplan. De aanbevelingen van de Board zullen hierbij worden meegenomen.

#### *Proces en kwaliteit*

Het advies van de Board is:

- een ontwerpteam samen te stellen
- dit op pad te sturen met een duidelijke opdracht (i.r.t. Programma van Eisen, planning, budget etcetera)
- en kwaliteitsaspecten te benoemen waarop tijdens de verdere voorbereiding en realisatie gestuurd kan (moet) worden

**Reactie** Wij nemen dit advies over. Het zal een plek krijgen in de aanbestedingsprocedure en het project- en bouwmanagement. Dit geldt ook voor de aanbevelingen (8, 9, 10 en 11) die i.r.t. proces en kwaliteit zijn gegeven in het laatste advies van de Board d.d. 18 mei.

#### *Bouw en techniek*

De Board gaat hierbij in het bijzonder in op duurzaamheidsaspecten en gebouw techniek-specifiek:

- naast hergebruik van de kelder wordt aandacht gevraagd voor: adaptiviteit, flexibiliteit, optimaal hergebruik van materialen en nieuwe manieren van samenwerking, eigenaarschap, financiering en contractvorming
- werk uit de typologie van het gebouw in omvang, type & aantal zalen i.r.t. verder onderzoek naar (al of niet flexibele) zaal en/of theater typologieën
- onderzoek de technische randvoorwaarden en risico's m.b.t. hergebruik van de kelder
- onderzoek en hou rekening met de invloed en randvoorwaarden m.b.t. akoestiek & geluid in relatie tot verschillende functies in het gebouw

**Reactie:** Wij volgen het advies van de Board. De eerste twee benoemde punten zullen wij nadrukkelijk uitwerken i.r.t. de aanbestedingsprocedure (selectie architect, bouwmanagement, aannemer). De twee laatste punten zijn op het niveau van een Functioneel Ontwerp onderzocht en verwerkt. Vanzelfsprekend zijn dit belangrijke vraagstukken die in een vervolgstap nader onderzocht en meer in detail uitgewerkt zullen worden. Ook hier verwijzen we naar de door de Board geformuleerde aanbevelingen (8, 9, 10 en 11) in het advies van 18 mei, die wij in het vervolgproces ter hand zullen nemen.

## 5.

### Vervolg

Na besluitvorming door uw raad, overeenkomstig het voorstel zoals dat nu voorligt, staan verschillende vervolgcities op de rol die voortvarend zullen moeten worden aangepakt. Voor het project is het formeren van een ontwerpteam een prioritaire actie. Daarvoor zal een doordachte en succesvolle aanbestedingsstrategie moeten worden gekozen.

#### **5.1 Aanbestedingsstrategie en planning**

##### *Aanbestedingsstrategie*

Bij de keuze voor een aanbestedingsstrategie (procedure) zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het budget mag zeker niet worden overschreden; er moet binnen de ruimte van het taakstellend budget gewerkt kunnen worden
- er moet sprake zijn van overzichtelijke risico's, dan wel een werkwijze waarbij de gemeente de risico's optimaal zelf kan beheersen
- wij willen als gemeente directe invloed hebben, o.a. vanwege het belang van een passende en goede architectuur, en een optimale functionaliteit (vanwege de relatie met de exploitatie en onderhoudskosten)

De Raad van Commissarissen en de directie van ZNTM BV hebben ervoor gepleit om de aanbestedingsprocedure slim en effectief in te richten. Zij achten het van belang om in een vroegtijdig stadium architect, adviseurs en bouwconsortia samen te laten werken, met het beschikbare budget en het PvE als opdracht. Betrokkenen zijn van mening, dat voor een dergelijk complex project in de huidige markt (gezien de prijsontwikkelingen) een concurrentiegerichte dialoog of mededingingsprocedure met onderhandeling het meest effectief zal zijn. Met onderkenning, dat er meerdere aanbestedingsvormen denkbaar zijn, vragen zij om op de kortst mogelijke termijn een besluit te nemen over de meest kansrijke aanbestedingsvorm.

De snelheid waarop wordt aangedrongen, begrijpen wij alleszins. Snelheid moet wat ons betreft altijd gepaard gaan met zorgvuldigheid en rechtszekerheid.

Als bijlage bij dit raadsvoorstel is een advies m.b.t. de aanbestedingsstrategie gevoegd, dat leidt tot de keuze voor de Bouwteamvariant. Omdat er ogenschijnlijk twee verschillende voorkeuren zijn, worden hieronder puntsgewijs de verschillen tussen beide strategieën beschreven. Daarbij zal worden ingezoomd op een aantal specifieke kenmerken en verschillen. Wat zijn die kenmerken en de verschillen als het gaat over planning, doorlooptijd, aantrekkelijkheid voor de markt, kosten en risicobeheersing? Tot slot wordt er een conclusie getrokken.

Een algemene opsomming van voor- en nadelen van beide strategieën is uitgebreid beschreven in de bijlage "Aanbestedingsstrategie".

##### *Planning*

Een verondersteld verschil qua planning tussen beide aanbestedingsvormen zit hem niet in de sloop- en de bouwtijd. Die komen met elkaar in grote mate overeen. De Raad van Commissarissen en de directie van ZNTM B.V. veronderstellen een aanmerkelijke verkorting in de ontwerp- en voorbereidingstijd in het geval gekozen wordt voor een concurrentiegerichte dialoog. Wat opvalt is, dat daarbij geen rekening wordt gehouden met het inruimen van tijd voor het allereerst selecteren van gegadigden die aan die dialoogprocedure mee doen, de dialoogprocedure zelf en de aansluitende contractvorming, dialoogprocedures of zelfs een grondige evaluatie van het

schetsontwerp/voorontwerp. En juist dit feit is in contrast met de essentie van de concurrentiegerichte dialoog. Het realiseren van een level playing field, een rechtvaardigheidsprincipe, waarbij meerdere gegadigden het spel spelen volgens dezelfde regels. En dat betekent juist een gedegen juridische- en procedurele voorbereiding. Het vaststellen van objectieve gunningscriteria waarbij de beoordeling van de inschrijvingen op basis daarvan zeker geen sinecure is. Een bijzonder arbeidsintensief proces dat veel tijd vraagt en uiterst kostbaar is. Deze aanbestedingsvariant levert geen tijdswinst op. De procedure om via dialoogronden een aannemer te selecteren – op basis van een ontwerp en prijs – zal eerder langer duren dan korter als dit vergeleken wordt met een architecten selectie op basis van een Europese aanbesteding.

De selectie van een combi architect/aannemer in concurrentiegerichte dialoog tegenover twee relatief simpeler procedures namelijk eerst een architectenselectie en vervolgens een aannemersselectie ten behoeve van een bouwteam-aannemer duurt aanmerkelijk langer en heeft dus consequenties voor de planning.

#### *Procedure, kosten en risico's*

Zoals hiervoor reeds aangegeven, zijn de dialoogsessies aan regels en afspraken onderworpen; er moet immers worden gezorgd voor een eerlijk speelveld, met gelijke behandeling, of met andere woorden een level playing field voor alle deelnemers. Dus alle informatie die wordt verstrekt door de gemeente moet aan alle partijen worden verstrekt. De dialoogsessies zullen in de regel het karakter hebben dat de marktpartij (ontwerp)voorstellen doet en dat de gemeente daarop reageert. In termen van “wel of niet passend in de opgave” c.q. “wel of niet voldoende aan de vraagspecificatie”. Het geven van waardeoordelen of aanwijzingen tijdens dialoogsessies is uiterst risicovol.

Al het werk (zoals ontwerpen, prijsinformatie aanpak en plannings) moet dan door iedere partij zelf gedaan worden. Dus al die onderdelen moeten minimaal 3x gedaan worden (3 = minimaal aantal deelnemers). Weinig efficiënt en ook kostenverhogend. Of daarvoor in deze marktomstandigheden animo bestaat bij marktpartijen is zeer de vraag.

Het risico op bezwaren e.d. is in een dergelijke aanbestedingsvorm sowieso veel groter dan bij de reguliere procedures. De inspanningen en belangen zijn immers ook groter.

Het risico, dat in de bouwteamvariant de prijszekerheid pas op een laat moment duidelijk wordt, kan voor een deel worden opgeheven, door een model te introduceren, waarbij de bouwteammanager op basis van het Definitief Ontwerp een financieel commitment afgeeft. Dat vergt enige aanpassingen in de aanbestedingsprocedure voor de bouwteammanager en de op dat moment af te sluiten overeenkomst.

#### *Aantrekkelijkheid voor de markt*

Allereerst zal de animo van marktpartijen om een concurrentiegerichte dialoog aan te gaan sterk afhankelijk zijn van de hoogte van de vergoeding die de gemeente bereid is te betalen. Immers transactiekosten zijn in een dergelijke procedure zeer hoog. De gemeente moet dus in beginsel bereid zijn deze hoge kosten per deelnemer (minimaal 3) te betalen, anders zal men simpelweg niet geïnteresseerd zijn. Mededingers in de dialoofase zullen minimaal een schetsontwerp en - beter nog - een VO moeten aanleveren als onderdeel van de procedure. Want de (bouw)kosten moeten ook duidelijk te bepalen zijn. Je wilt als gemeente / aanbesteder immers een “winnaar” aan kunnen wijzen uit de concurrentiegerichte dialoog procedure op objectieve gronden en beoordeling. Daarvoor moet je dus vooraf gunningcriteria formuleren. Als de dialoog alleen maar over ‘aanpak’ zou gaan is het geen juist middel. De dialoog zou alleen zin kunnen hebben als daar dan een echt resultaat uit komt. Dat resultaat zou in onze visie dan een ontwerp + een vaste prijs moeten zijn, anders heeft het geen zin om er aan te beginnen.

#### *Conclusie*

Een concurrentiegerichte dialoog ronde is – met inachtneming van de Europese aanbestedingsregels – aanbestedingstechnisch en contractueel complexer, tijdrovender en kostbaarder en leidt niet tot de veronderstelde versnelling en mogelijk eerdere ingebruikname van het nieuwe Theater aan de Parade.

De aanbestedingsproblematiek hebben wij uitvoerig beschreven, om daarmee recht te doen aan de geuite zorg en ingediende zienswijze van de Raad van Commissarissen en directie van ZNTM B.V. Wij trekken samen met deze partners op en we staan daarbij voortdurend open voor aanbevelingen. Op de meest cruciale onderdelen zoals de culturele ambities, de ruimtelijke configuratie en de samenwerking met andere podia vinden wij ons volledig in hetgeen de Raad van Commissarissen en directie van oordeel zijn. Op dit onderdeel maken wij beargumenteerd een andere keuze.

Zoals reeds aangegeven is bij dit advies een voorstel gevoegd, dat leidt tot de keuze voor de Bouwteamvariant. Deze keuze wordt in bovenstaande conclusie nog eens onderschreven. Deze contractvorm mag dus als best passend worden beschouwd bij de complexiteit van de opgave en de huidige spanning in de markt als gevolg van de schaarste van sommige bouwmaterialen en de ontwikkeling van lonen en materiaalprijzen. Deze wijze aanbesteden:

- geeft directe invloed vanuit ons als gemeente en tegelijkertijd flexibiliteit in de uitvoering
- gaat uit van optimaal partnership en gezamenlijk eigenaarschap tussen / van de gemeente en de aannemer (al in de ontwerpfase)
- kan relatief snel en simpel: de diverse noodzakelijk procedures worden in percelen geknipt en in de tijd gedoseerd

De gemeente als opdrachtgever is verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitwerking. Dat is mede van belang gezien de gevoelige architectonisch en stedenbouwkundige context en ook de impact die het ontwerp heeft op de exploitatiekosten. In een bouwteamconstructie, samen met de aannemer die dan onderdeel wordt van het ontwerpteam/bouwteam, wordt het ontwerp van het nieuwbouwplan uitgewerkt tot een Technisch Ontwerp. De aannemer adviseert daarbij met name over uitvoeringstechnische zaken, maakbaarheid en planning, hij brengt uitvoerings- en kostenexpertise in en draagt bij aan ontwerpoptimalisaties. Pas nadat overeenstemming is bereikt over de scope, het ontwerp en de kosten, wordt de aannemingsovereenkomst aangegaan. De bouwteampartners maken in de ontwerpfase naar een Definitief Ontwerp deel uit van dat team. Dit zorgt in een vroegtijdig stadium voor commitment en eigenaarschap, met inzicht in de financiële consequenties en de mogelijkheid om snel en adequaat te sturen waar en als dat nodig is (op tijd, geld en kwaliteit).

#### *Hoe nu verder?*

De tweede helft van 2018 staat in het teken van de selectie van het ontwerpteam bestaande uit de architect en diverse adviseurs. Het bij dit raadsvoorstel gevoegde Functioneel Ontwerp geldt daarbij als input. Voor de selectie van een deel van de ontwerpteamleden moeten Europese aanbestedingsprocedures gevolgd worden. De keuze van het ontwerpteam moet in december 2018 zijn afgerond zodat met de productie van het Voorontwerp kan worden gestart. Het Voorontwerp moet eind maart 2019 gereed zijn. De selectie van de bouwteampartners start begin 2019, mede op basis van commitment aan dat Voorontwerp. In het eerste kwartaal van 2019 is dan ook duidelijk hoe groot de interesse uit de markt is en onder welke voorwaarden aannemers het bouwen van een nieuw theater aan willen gaan. De bouwteampartners sluiten zich vervolgens medio mei 2019, in de loop van de Definitief Ontwerp fase, definitief aan bij de projectorganisatie. Daarmee is het bouwteam gevormd dat gezamenlijk het Voorontwerp uitwerkt tot Definitief Ontwerp en vervolgens tot Technisch Ontwerp. Op basis van het Technisch Ontwerp wordt de definitieve aanneemsom bepaald. Dat proces moet in het eerste kwartaal van 2020 leiden tot het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst.

Vanaf dat moment kan gewerkt worden aan het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden en de asbestsanering die enkele maanden in beslag zullen nemen. De mogelijke startdatum van de sloop zal nauw samenhangen met de mogelijkheden en afspraken met ZNTM B.V. inzake programmering in het eerste half jaar van 2020. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de sloop- en bouwwerkzaamheden in ongeveer 28 maanden (4 maanden sloop en 2 jaar voor bouw en inrichting) kunnen worden afgerond waarmee oplevering eind 2022 haalbaar zou kunnen zijn. Daarbij is wel als uitgangspunt

gehanteerd dat vergunningprocedures niet tot vertragingen zullen leiden. Daarom is het beter uit te gaan van een oplevering uiterlijk voorjaar/medio 2023, die eventueel ook beter zou passen in de theaterexploitatie (einde seizoen). Ambitie blijft snelheid in voorbereiding en realisatie, met een strakke planning, gericht op zo spoedig mogelijk opleveren.

## **5.2 Tijdelijke theateervoorziening**

Evenals in de vorige plannen moeten keuzes worden gemaakt ten aanzien van de situatie tussen sloop en oplevering nieuwbouw.

### *Uitgangspunten ZNTM B.V. tijdens de bouwperiode*

De ZNTM B.V. heeft in de vorige periode nadrukkelijk gepleit voor zoveel mogelijk continuering van de programmering. Argumenten daarvoor waren dat de organisatie de band met het publiek niet wil verliezen en dat wij als gemeente niet willen dat er zo'n lange periode een zo beperkt theateraanbod is. De ZNTM B.V. vindt het ook belangrijk om de relaties met de aanbieders niet stil te leggen. Een derde argument was dat het stilleggen van de programmering zou betekenen dat personeel en dus opgebouwde expertise en ervaring zou moeten afvloeien. De ZNTM B.V. zou dan bij ingebruikname van de nieuwbouw een grotendeels nieuwe organisatie moeten opbouwen. De Raad van Commissarissen en de directie van ZNTM b.v. hebben onlangs andermaal benadrukt, dat grote waarde wordt gehecht aan een goede tijdelijke theateervoorziening. Daarbij is gelijktijdig aangegeven, dat dit binnen het bestaande exploitatiebudget naar hun oordeel niet mogelijk is.

### *Garantie college en reactie ZNTM B.V. 2015-2017*

Bij het coalitieakkoord in 2015 is gesteld dat een programmering tijdens de bouwperiode in bestaande wisselende podia wordt gegarandeerd. Het theater heeft hierop toen gereageerd met het verzoek om met een eigen interpretatie van dat besluit te mogen komen. Het programmeren op bestaande podia zou te vaak knellen met de eigen programmering van deze podia, het zou te weinig ruimte bieden voor grotere voorstellingen en de ZNTM B.V. had behoefte aan een vorm met een centrale locatie waarbij het theater ook herkenbaar is. Het alternatieve plan was gebaseerd op een satelliet-model. Daarbij was de Catharinakerk de hoofdlocatie en zou daarnaast worden geprogrammeerd op de andere podia in de stad. Een van de overwegingen voor het college destijds om niet te kiezen voor een volwaardig tijdelijk theater was dat dit om een groot budget zou vragen. Met het ZNTM B.V. is uiteindelijk afgesproken dat zij het satellietmodel kunnen uitvoeren voor zover het gedekt kan worden uit bestaande middelen. De basis daarvoor vormt de huidige huisvestingslasten in de begroting / subsidie, eventuele aanpassingen zouden voor een deel gedekt kunnen worden uit de reserves van het theater.

### *Huidige lijn: ZNTM B.V. aan zet binnen bestaand exploitatiebudget.*

Wij continueren de lijn waarbij we uitgaan van programmering op bestaande podia, mogelijk met een centrale locatie zoals die in het eerdere satellietmodel was opgenomen. Primair stellen we, evenals bij de vorige besluitvorming, dat het bestaande exploitatiebudget voor het ZNTM B.V. leidend is. Ook ten aanzien van investeringen voor aanpassingen zullen wij geen aanvullende middelen ter beschikking stellen. De organisatie kan binnen die kaders zelf oplossingen zoeken voor een zo optimaal mogelijke programmering. Het is onzeker of de eerder beoogde tijdelijke locatie nog steeds kan worden gebruikt. De ZNTM B.V. heeft hierover zelf afspraken gemaakt met het Kerkbestuur, die een gebruik van de Catharinakerk niet onmogelijk maken. Mogelijke alternatieven, of een ander model voor tijdelijke programmering, kunnen door de organisatie worden verkend. Wel zullen we zoveel mogelijk faciliterend ondersteuning bieden. Vanuit de subsidierelatie zal het college wel vragen om vooraf geïnformeerd te worden en akkoord moeten geven op de programmeringsplannen en de

eventuele aanwending van reserves voor zover dat tot de bevoegdheden van de subsidiegever behoort.

## 6.

### Financiën

#### **6.1 Taakstellend budget**

Uitgangspunt is uw besluit van juli 2017: een taakstellend budget van 50 miljoen Euro, prijspeil 2013, exclusief indexatie. Voor het indexeren van het budget voor het theater hanteren wij de BDB (bedrijfsgebouwen) index, de bouwkostenindex voor utilitaire gebouwen (zoals bijvoorbeeld ook ziekenhuizen en laboratoria). Toepassing van deze index leidt tot een bedrag van 62,7 miljoen Euro. Hierbij zijn de werkelijke indexen toegepast t/m 2017 en vanaf 2017 is verder gerekend met de index van 2017, zijnde 3,4%. In de jaren 2019 t/m 2023 is tevens rekening gehouden met een ingeschat bestedingspatroon (ingeschatte uitgaven in die jaren, zijn verder niet in de indexeringsberekeningen naar medio 2023 meegenomen). Het taakstellend budget blijft hiermede derhalve binnen uw besluitvorming van juli 2017.

In juli 2017 zijn nog twee financiële besluiten genomen die van invloed zijn op het budget, dat feitelijk voor de nieuwbouw zelf ter beschikking staat (voorbereidingskrediet voor de werkzaamheden tussen juli 2017 en juli 2018 + de asbestsanering en de aanpak achterstallig onderhoud vanwege het feit dat het theater een aantal jaren langer in de huidige setting moet kunnen door exploiteren).

Totaal berekende budgetruimte prijspeil 2023:	€ 62,70 miljoen
Af: reeds gevoteerd: Voorbereidingskrediet alternatief plan nieuwbouw theater	€ 0,44 miljoen
Sanering en achterstallig onderhoud	€ <u>2,00</u> miljoen
Restant budgetruimte (taakstellend)	€ 60,26 miljoen

#### **6.2 Stichtingskosten**

Binnen de stichtingskosten vallen de sloop van het huidige pand met het verwijderen van het aanwezige asbest, de bouw van het nieuwe theater (gebouw, theatertechniek, inrichting en projectkosten) en aanpassingen in de openbare ruimte. Het totale benodigde bedrag (stichtingskosten) is berekend op basis van het functioneel ontwerp. Het bureau Stevens van Dijk heeft een bouwkostenberekening opgesteld inclusief geschatte bedragen voor prijsstijgingen tijdens de planfase en tijdens de bouw. Daaraan zijn toegevoegd de gemeentelijke projectkosten (projectleiding, externe advisering e.d.).



	<b>2023</b> prijspeil einde werk
Bouwkosten (incl. sloop)	37,4
Inrichting en theatertechniek	10,6
Projectkosten vanaf juli 2018	7,1
	55,1

Het bedrag van € 60,26 miljoen is een taakstellend budget. Dat betekent dat er ruimte is voor een post onvoorzien van € 5,2 miljoen . Dit komt neer op 13,7% van de bouwkosten. Het is logisch de post onvoorzien daaraan te relateren, omdat in de bouwkosten ook de grootste (aanbestedings)risico's zitten (i.t.t. de theatertechniek, inrichting en projectkosten, die beter beheersbaar zijn). Daarnaast kan opgemerkt worden dat in de bouwkostenberekening ook rekening gehouden is met een reservering voor prijsstijgingen tot aan start bouw en tijdens de bouw. Ook is ruimte in de bouwkosten gereserveerd voor nadere planuitwerkingen tijdens de ontwikkeling van het functioneel ontwerp naar een uitvoeringsgereed ontwerp. Hierdoor kan er, door tijdens de rit keuzes te maken en het plan verder te optimaliseren, regie gevoerd worden op het taakstellend budget en tijdig bij gestuurd worden. Het grootste risico zit in de onvoorspelbaarheid van de prijsstijgingen in de bouw (materialen, menskracht e.d.). Hierop hebben wij als gemeente geen invloed.

De bouwkostenberekening van Stevens en van Dijk is extern getoetst door Basalt Bouwadvies B.V. te Nieuwegein en IGG Bointon de Groot te Den Haag.

Op basis daarvan kan het volgende geconcludeerd worden:

Basalt Bouwadvies B.V. komt in haar beoordeling tot de conclusie, dat de raming in zijn geheel marktconform is afgeprijsd met realistische bedragen voor onvoorzien en prijsstijgingen. In relatie tot het beschikbare budget vraagt Basalt aandacht voor een realistische manier van ontwerpen. Deze laatste opmerking interpreteren wij dat bij een taakstellend budget van deze omvang geen ontwerp hoort dat over de top is. De veronderstelling van Basalt, dat er geen budget is voor bijzondere architectuur achten wij arbitrair. Wij zijn van oordeel, dat bijzondere architectuur niet altijd synoniem is met "duur". Van belang is om de architecten uit te dagen om een realistisch maar tegelijkertijd aansprekend ontwerp te maken. In de aanbestedingsfase zal dit selectie criterium al op de tafel liggen, juist met de bedoeling om een karakteristiek en aansprekend gebouw te krijgen.

In de beoordeling van IGG bouweconomie zijn diverse veronderstellingen opgenomen, waar vervolgens conclusies aan zijn verbonden. Dit heeft ons er toe gebracht om aan de beoordelaar een toelichting te geven op de uitgangspunten van de bouwkostenberekening, de gehanteerde berekeningsmethodieken en de aangehouden demarcaties, voor zover die in deze fase van de planontwikkeling al bekend zijn. Met name het feit, dat het project zich in de eerste voorbereidende fase bevindt, heeft als consequentie dat nog lang niet alles bekend is. De beoordelaar kwam tot de conclusie, dat de geraamde directe bouwkosten marktconform, lees dekkend zijn. De referentievergelijking met andere bouwplannen voor nieuwe theaters levert een positief beeld op voor wat de bouwkosten betreft. Binnen het taakstellend budget mag de realisering van een alternatief nieuwbouwplan voor het Theater aan de Parade als haalbaar worden beschouwd. Op veel onderdelen is de kosteninschatting reëel en in control. Daarbij werd gelijktijdig aandacht gevraagd voor de verdere planontwikkeling. Deze vraagt om nauwgezet toezicht en taakstellende aansturing. Voor een aantal onderdelen is een kosteninschatting in deze fase erg moeilijk. Daarvoor zal het ontwerp verder moeten zijn uitgewerkt.

Met de kritische beoordeling van IGG zijn wij uiterst content. Het helpt ons om het risicodossier te verfijnen en voorafgaande aan de vervolgfase van het ontwerptraject door het ontwerpteam, beheersmaatregelen te formuleren en aan potentiële risico's te koppelen.

In een eerste fase heeft IGG een verschil in Bruto vloeroppervlak metingen (BVO) geconstateerd. Omdat veel kostenposten worden geraamd op basis van het BVO, is het erg belangrijk, dat alle partijen hetzelfde uitgangspunt hanteren. Na de toelichting die door ons is gegeven, is ook door IGG geconstateerd, dat door hantering van dezelfde uitgangspunten bij de berekening van de BVO's nagenoeg dezelfde uitkomsten zijn bereikt.

In de beoordeling doet IGG een aantal goede aanbevelingen die zeker in de vervolgfase op het programma staan. Daarbij kan o.a. worden gedacht aan het periodiek actualiseren van het risicodossier en de uitwerking van de plus variant. Er wordt een kritische kanttekening gemaakt ten aanzien van de realiteitswaarde van BENG voor een theater. In onze kostenraming is de realisering van een Theater met de BENG kwalificatie dekkend opgenomen. De ambitie blijft staan en er is budget voor gerealiseerd. In ons risicodossier zal de realiteitswaarde als aandachtspunt worden opgenomen.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de aansluitkosten en het verleggen van de wijktrafo. Dit laatste is een potentieel risico in tijd en geld. Bij aanvang van de ontwerpfase zullen detail onderzoek en overleg met instanties als beheersmaatregelen worden opgenomen.

Op basis van beide beoordelingen kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een financieel haalbaar project. Omdat het budget taakstellend is, zal voortdurend aandacht moeten zijn voor een realistisch ontwerp, dat – gelet op de locatie waar het wordt gerealiseerd – niettemin karakteristiek en aansprekend moet zijn.

### **6.3 Uitvoeringskrediet**

Het uitvoeringskrediet wordt derhalve gesteld op het berekende beschikbare budget ad € 60,26 miljoen prijspeil medio 2023. In het structuurfonds is een reservering opgenomen van € 50 miljoen (prijspeil medio 2013, raadsvoorstel Nieuwbouw Theater aan de Parade, nr. 135.005 d.d. 25-6-2013) voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw theater. Er is op dit moment binnen het structuurfonds nog toewijsbare ruimte beschikbaar € 7 miljoen. Voorgesteld wordt dit bedrag toe te wijzen aan het nieuw te bouwen theater, er is dan € 57 miljoen ruimte beschikbaar. Van dit bedrag is zoals eerder vermeld € 2,44 miljoen gevoteerd, er resteert derhalve € 54,56 miljoen aan ruimte in het structuurfonds. Voorgesteld wordt de dekking voor de restant benodigde ruimte ad € 5,7 miljoen vanuit het structuurfonds te betrekken bij de begroting 2019..

De in juli 2017 gevoteerde investeringskredieten (voorbereidingskrediet + krediet voor asbestsanering en onderhoud) zullen niet volledig benut worden. Op het krediet voor sanering en achterstallig onderhoud ad € 2.000.000 wordt een overschot verwacht van ongeveer € 250.000,00. Van het voorbereidingskrediet alternatief plan Theater aan de Parade zal naar verwachting € 50.000,00 restereren. Gezien de huidige ontwikkelingen in de bouwsector wordt voorgesteld de restantkredieten te reserveren als extra in de post onvoorzien.

We vragen uw raad met dit definitieve kredietvoorstel om het uitvoeringskrediet voor de vernieuwbouw van het Theater aan de Parade, conform uw kaders in juli 2017, ter beschikking te stellen.

Doordat u het krediet met dit voorstel nu ter beschikking stelt, in tegenstelling tot de vorige aanbestedingsprocedure, laten we de markt zien dat dit het budget is waarvoor we het theater willen

realiseren en dat budget beschikbaar hebben. Dat schept aan de voorkant heldere en duidelijke verwachtingen naar inschrijvers. Het heeft daarnaast ook effect op het vertrouwen van inschrijvers in de procedure en in onze gemeente. Immers, inschrijvers weten nu vooraf dat dit krediet al daadwerkelijk beschikbaar is gesteld. Het calculeren van risico's door partijen vanwege onzekerheid van bestuurlijke besluitvorming op dit punt vervalt daarmee.

#### **6.4 Exploitatie 2023 e.v.**

In de eerdere fase van de besluitvorming zijn samen met het theater exercities gedaan met betrekking tot de exploitatie. Die gingen uit van de gerealiseerde exploitatie van de afgelopen jaren waarna deze zoveel mogelijk zijn doorgetrokken naar het jaar van opening. Samen met het theater is met deze ramingen opnieuw gekeken naar de exploitatieopzet. De exploitatieopzet van het theater bij ingebruikname wordt met name bepaald door vier elementen; De inkoop-verkoop van de programmering, de opbrengsten uit horeca en verhuur, de organisatiekosten en de gebouw gebonden kosten. Het is op dit moment nog niet mogelijk een uitwerking van de exploitatie te geven. Wel kan over de onderdelen het volgende worden gezegd.

Het theater krijgt meer mogelijkheden om te programmeren maar vooral meer mogelijkheden om de juiste voorstelling in de juiste zaal te zetten. De agenda flexibiliteit neemt toe, wat in het verleden een knelpunt was bij bijvoorbeeld verhuur en stadsprogrammering. Dit maakt het aannemelijk dat de programmering in het nieuwe theater kan worden gerealiseerd met het huidige subsidiebudget. Hiermee wegen we ook mee dat volgens Langeveld de eerder prognoses van Arpots m.b.t. de programmeringen, nog steeds als basis kunnen dienen in de huidige markt en zoals die is te voorzien in de nabije toekomst. De inkomsten uit verhuur en horeca kunnen naar verwachting hoger worden omdat de faciliteiten en de flexibiliteit vergroot worden. Daar staan wel hogere organisatiekosten tegenover (zie paragraaf 3.2 Horeca en zakelijke verhuur (exploitatie)). Op voorhand wordt nu niet gerekend met een te optimistische opbrengst. Het zal met name op dit punt voor het theater nodig zijn een businessplan op te stellen waarin de kosten van de organisatie voldoende kunnen meebewegen met de ontwikkeling van deze activiteiten.

Vooraf ten aanzien van de gebouw gebonden kosten is op dit moment de exploitatie moeilijk betrouwbaar te ramen. Uiteraard wordt in de ontwerpopdracht meegegeven dat de exploitatiekosten zo laag mogelijk moeten zijn. Maar pas na het ontwerp kunnen vooral energie- en onderhoudskosten, met meer zekerheid geraamd worden. Bij het vorige plan is daarbij gesteld dat tegenover eventuele hogere kosten, een verlaging van kosten op energie verwacht kan worden omdat het huidige gebouw weinig energiezuinig is. De totale som is echter pas na het ontwerp te maken. Een ander bestanddeel dat de exploitatiekosten sterk bepaalt is de mate waarin in de toekomst vervangingsinvesteringen worden voorgelegd voor besluitvorming (zoals nu de gewoonte is) of dat daarvoor jaarlijks gedoteerd wordt aan een vervangingsfonds. Hoewel dit per saldo over een lange periode niet veel verschil maakt veranderen de jaarlijkse lasten wel aanmerkelijk. Wij zullen u bij het voorleggen van de definitieve exploitatieopzet hiervoor een scenario voorleggen.

Concluderend stellen we, weliswaar met enige reserve, dat de eerdere ambitie om voor de exploitatie de huidige subsidiehoogte als taakstellend te nemen voor de som van programmering en verdien capaciteit in horeca en verhuur, nog steeds haalbaar lijkt. De vraag in hoeverre de gebouw gebonden kosten per saldo zullen stijgen en of deze te compenseren zijn uit verdien capaciteit kan pas later beantwoord worden.

## **6.5 Restant boekwaarden en extra bijdrage ZNTM B.V.**

### *Restant boekwaarde*

De restant boekwaarde (de waarde die het pand heeft in de boekhouding van de gemeente 's-Hertogenbosch) van het huidige gebouw Theater aan de Parade bedraagt ultimo 2020 (uitgaande van einde gebruik medio 2020) naar verwachting nog € 987.850 (exclusief de boekwaarde van de grond, zijnde € 652.100). Vanaf dat moment is dan nog sprake van een beperkt volume aan vaste kosten (rente, OZB e.d., ongeveer € 46.000 tot en met medio 2023) en kunnen geen inkomsten meer gegenereerd worden middels verhuur. Hoewel de kelder zoveel mogelijk wordt hergebruikt, stellen wij u voor om de restant boekwaarde (exclusief boekwaarde grond), alsmede de vaste kosten over de bouwperiode ten laste te brengen van respectievelijk het onderhoudsfonds Theater aan de Parade (de huidige reserveringen voor het onderhoud aan het pand, verwachte stand medio 2020 € 972.000) en de reserve onderhoud/renovatie/nieuwbouw Theater aan de Parade (verwachte stand medio 2020 € 2.151.000). Het restant van de reserve onderhoud/renovatie/nieuwbouw blijft gehandhaafd voor onvoorziene ontwikkelingen als gevolg van de nieuwbouw van het theater.

### *Capaciteit theaterorganisatie*

De ZNTM B.V. heeft het verzoek herhaald om in de komende periode niet alleen voldoende capaciteit te kunnen genereren voor het runnen van een tijdelijk theater, maar ook voldoende capaciteit te reserveren voor het begeleiden van de nieuwbouw en voorbereidingen te treffen voor als het nieuwe gebouw gereed is. Bij het advies dat dhr. Kraaijeveld heeft opgesteld: *Tijdelijke huisvesting Theater aan de Parade, scenarioanalyse en aanbeveling*, uit februari 2016 is ook een doorberekening gemaakt welke capaciteit nodig is tijdens de bouw. Het gaat hierbij o.a. om het begeleiden van de nieuwbouw en om de juiste voorbereidingen te treffen voor de inrichting van de nieuwe organisatie, voor het opzetten van een nieuw marketingplan dat past bij het nieuwe theater en de eisen van de huidige tijd en van het al programmeren van de voorstellingen die direct bij de realisatie van de nieuwbouw worden aangeboden. Zonder de juiste voorbereiding bestaat de kans dat het theater niet past bij de wensen van de stad/organisatie en dat er na oplevering nog diverse opstart problemen bestaan. Als er ook niet direct gewerkt wordt aan nieuwe beleidsplannen staat de ontwikkeling van het aanbod letterlijk stil en als er niet geprogrammeerd wordt bestaat er de kans dat het theater na de nieuwbouw onvoldoende voorstellingen kan aanbieden. Kortom e.e.a. gaat niet alleen om het begeleiden van de nieuwbouw, zodat er ook echt een theater komt dat voldoet aan de wensen van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het gaat ook om de (re-)organisatie voor te bereiden van het bedrijf ZNTM B.V. op basis van de nog op te stellen business- en marketingplannen. Die zullen de basis zijn om niet alleen een spannend en energerend podium aanbod te kunnen ontwikkelen, maar ook een levendige huiskamer van de stad te worden. En natuurlijk om optimale verdiensten te realiseren, waaronder sponsoring. Bovendien zal er ook geïnvesteerd moeten worden in een betere afstemming in de programmering van het gehele podiumaanbod in de stad. Ook zal de ZNTM B.V. extern advies willen inschakelen.

Het is belangrijk dat we de organisatie voldoende armslag geven om de bouw te kunnen begeleiden en daarnaast voorbereidingen te treffen voor als het gebouw gereed is. De ZNTM B.V. heeft een verzoek ingediend voor de te maken kosten voor het opstellen van een nieuw businessplan en ontwerp/bouwondersteuning tot ingebruikname nieuwbouw als mede voor extra personele kosten voor de tijdelijke situatie tot een maximaal bedrag van totaal € 801.000 voor de gehele periode. Het college zal met de ZNTM B.V. in gesprek gaan om tot een redelijke oplossing te komen met als uitgangspunt dat de organisatie voldoende in staat wordt gesteld om zich voor te bereiden op de nieuwbouw.

## 7.

### Risico's

Bij de uitvoering van het raadsbesluit van 11 juli 2017, is – vrij snel na de start – begonnen met het samenstellen van een risicodossier. Door de projectorganisatie zijn, samen met vertegenwoordigers van ZNTM B.V., in risicosessies potentiële risico's benoemd, is de kans dat deze zich voordoen ingeschat en zijn mogelijke gevolgen in beeld gebracht. Daarmee is een score toegekend van kans, geld en tijd. De risico's zijn vervolgens geprioriteerd en geclusterd. Tenslotte zijn voor die risico's beheersmaatregelen geformuleerd. Periodiek wordt het dossier geactualiseerd. Mogelijk nieuwe risico's worden toegevoegd, risico's worden afhankelijk van de fase van de projectvoortgang afgevoerd, en eventuele nieuwe beheersmaatregelen worden aangevuld. Het dossier is dynamisch van aard en heeft hoge prioriteit bij de projectorganisatie. Tot het moment van afsluiten van het project wordt dit dossier actueel gehouden. Naar verwachting zullen de risicosessies in de ontwerpfase die hierna volgt worden geïntensiveerd. Het beheersen van de risico's zal ook onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstrategie.

In de voorbereidingsfase zijn risico's geminimaliseerd door te kiezen voor handhaving van de kelder en andere bouwdelen. Door het uitgangspunt te bouwen binnen het bestemmingsplan is de kans op tijdverlies vanwege procedures verkleind. Tegelijkertijd kan vanuit het risico van procedures gedacht worden aan het parallel schakelen en tijdig in gang zetten van procedures en werkzaamheden (herziening bestemmingsplan Binnenstad, het kappen van bomen het volgen van andere vergunningprocedures, of het nemen van verkeersbesluiten) en het voeren van een zorgvuldig communicatietraject (omgevingsmanagement).

De feitelijke interesse van aannemers om in te willen schrijven, prijsstijgingen en de schaarste aan bepaalde bouwmaterialen en specialistische menskracht zijn risicovolle factoren. Dit is niet of nauwelijks voorspelbaar. Evenmin kunnen wij voorzien of de door ons gehanteerde bouwkostenindex afdoende is om deze marktontwikkelingen te kunnen volgen. Deze factoren zijn als zodanig dan ook geduid in het risicodossier.

De voorgestelde aanbestedingsstrategie probeert enerzijds de interesse van aannemers te prikkelen. Anderzijds kan door in een vroegtijdig stadium van het ontwerpproces de aannemer in een ontwerp/bouwteam te betrekken, eigenaarschap en commitment worden gecreëerd, waarmee er ook eerder draagvlak is om gezamenlijk en tijdig adequate oplossingen uit te werken.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      drs. J.M.L.N. Mikkers

## **Bijlagen**

- 01 Rapport Langeveld Consultancy
- 02 Rapport LAgroun
- 03 Rapport Stevens van Dijk / Functioneel Ontwerp + bijlagen
- 04 Second opinion bouwkosten Basalt
- 05 Second opinion bouwkosten IGG
- 06 Notitie aanbesteding
- 07 Amendement Programma van Eisen 2018
- 08 Adviezen Review Board 9 april 2018 en 18 mei 2018

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 juli 2018;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2018;  
registratienummer 7799062

gelet op de Gemeentewet;

**Besluit:**

- XI. Het Functioneel Ontwerp en het Programma van Eisen 2018 vaststellen, als basis voor een uitwerking tot en met een Uitvoeringsgereed Ontwerp, ten behoeve van het realiseren van een nieuw Theater aan de Parade.
- XII. Het project overhevelen naar de uitvoeringsfase binnen het Structuurfonds.
- XIII. Een krediet beschikbaar stellen ad € 60,3 miljoen ten laste van het structuurfonds voor de realisatie nieuwbouw Theater aan de Parade, conform berekend prijspeil 2023, en de dekking voor de restant benodigde ruimte vanuit het structuurfonds te betrekken bij de begroting 2019.
- XIV. Het restantbedrag van de bestaande investeringsbudgetten voor voorbereiding alternatief plan Theater aan de Parade en sanering en achterstallig onderhoud Theater aan de Parade toe te voegen aan het uitvoeringskrediet.
- XV. De restant boekwaarde en de vaste kosten tijdens de bouwperiode van het Theater aan de Parade ten laste van respectievelijk het onderhoudsfonds en de Reserve onderhoud/renovatie/nieuwbouw Theater aan de Parade brengen vanaf het moment van einde huur door de ZNTM B.V.
- XVI. Aan de ZNTM B.V. een bijdrage te verlenen voor de te maken kosten voor het opstellen van een nieuw businessplan en ontwerp/bouwondersteuning tot ingebruikname nieuwbouw als mede voor extra personele kosten tijdens de tijdelijke situatie tot een maximaal bedrag van totaal € 801.000 en deze ten laste te brengen van de reserve onderhoud / renovatie / nieuwbouw Theater aan de Parade.
- XVII. Het bestaande exploitatiebudget voor het theater als leidend te beschouwen voor de ingebruikname van een tijdelijke theatervoorziening.
- XVIII. De procedure te starten voor de aanpassing van het bouwvlak Theater aan de Parade volgens het geldende bestemmingsplan Binnenstad, om de in 2006 vergunde en nu bestaande bebouwing daarin op te nemen.
- XIX. Met vertegenwoordigers van de cultuursector in de gemeente afspraken te maken over profilering van de diverse zalen in de gemeente en een structuur in te richten waarbinnen deze profilering optimaal functioneert.
- XX. De begroting 2018 dienovereenkomstig te wijzigen.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

Drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers