



Renovatie Stadsschouwburg Nijmegen

Technische toelichting
23 september 2026

Nijmegen

Ambitie renovatie Stadsschouwburg

Een toekomstbestendige, duurzame schouwburg waar Nijmegen decennia mee vooruit kan.



Betrokkenheid raad

13 juli 2021

- Brief aan de raad over ontwikkeling van masterplannen en urgentie van verbouwing

Stadsbegroting 2021

- Er wordt ingestemd met 4,5 miljoen euro ten behoeve van de meest urgente onderdelen van de verbouwing, vooruitlopend op de verbouwing.

9 november 2021

- Brief aan de raad . Twee masterplannen voor de Stadschouwburg 'Presenterend huis' en 'Plek in de stad ' worden met de raad gedeeld. Keuze vindt plaats in volgende raadsperiode.

Juni 2022 Coalitieakkoord

- In het coalitieakkoord wordt gekozen voor de variant Schouwburg 'Plek in de stad'. Er wordt 22,7 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Betrokkenheid raad

16 april 2024

- De eerste voortgangsbrief over de renovatie van de stadsschouwburg. Met informatie over de inhoudelijke en financiële voortgang van dit project.

15 mei 2024

- Raadsinformatiebijeenkomst met bezoek aan de Stadsschouwburg en een presentatie.

11 november 2024

- Bij de stadsbegroting 2025 wordt ingestemd met 15.5 mln aanvullend krediet. De Motie 'Alle hens aan dek: de raad aan het roer bij troebel vaarwater' wordt aangenomen.

4 december 2024

- Bijeenkomst van de raad over de motie. Het college presenteert bij de raadsbespreking een tijdlijn over de betrokkenheid van de raad bij het verdere proces. Afsproken wordt dat doorgedaan kan worden met renovatie schouwburg zolang deze binnen de kaders van de raad blijft.

Betrokkenheid raad

19 maart 2025

- Er vindt een werkbezoek plaats aan de schouwburg met een presentatie.

3 juni 2025

- Brief aan de raad met de presentaties van werkbezoek 19 maart 2025 als bijlage
- Brief aan de raad naar aanleiding van art. 39 vragen over (financiële) planning van de schouwburg

3 maart 2026

- Tweede voortgangsbrief. Er wordt melding gemaakt dat de planning uitloopt en dat dat invloed heeft op het totale budget.

25 augustus 2026

- Een brief aan de raad over de beëindiging van de samenwerking met de aannemer.

Opgave stadsschouwburg irt aanbesteding

- Welke aanbestedingsvorm past bij deze ambitie?

Drie mogelijke strategieën van aanbesteding

Design & Build (geïntegreerd contract)

Gemeente geeft programma van eisen en globaal beeld mee; de markt ontwerpt én bouwt.

- Aannemer verantwoordelijk voor ontwerp én prijs
- Prijs vroeg vast, concurrentie op prijs en kwaliteit
- Weinig sturing van de gemeente op het ontwerp
- Past bij functionele, goed specificeerbare opgaven (bijv. sporthal)

Bouwteam (tussenmodel)

Gemeente ontwerpt met eigen adviseurs; aannemer denkt vanaf een vroeg stadium mee en maakt daarna de prijs.

- Uitvoeringskennis in het ontwerpteam
- Multidisciplinaire probleemoplosser
- Kostenbeheersing en haalbaarheid per fase getoetst
- Prijs komt tot stand zonder concurrentie, op basis van open begroting en taakstelling
- Exit naar de markt pas na de prijsvorming

Traditioneel (ontwerpen, dan aanbesteden)

Gemeente laat het ontwerp volledig uitwerken en zoekt pas dan een aannemer op prijs.

- Maximale regie op ontwerp en kwaliteit
- Concurrentie op prijs bij een uitgewerkt bestek
- Ontwerprisico en uitvoerbaarheid liggen bij de gemeente
- Past bij beheersbare courante techniek, zoals nieuwbouw

Drie mogelijke strategieën van aanbesteding

Design & Build (geïntegreerd contract)

Gemeente geeft programma van eisen en globaal beeld mee; de markt ontwerpt én bouwt.

- Aannemer verantwoordelijk voor ontwerp én prijs
- Prijs vroeg vast, concurrentie op prijs en kwaliteit
- Weinig sturing van de gemeente op het ontwerp
- Past bij functionele, goed specificeerbare opgaven (bijv. sporthal)

Drie mogelijke strategieën van aanbesteding

Bouwteam (tussenmodel)

Gemeente ontwerpt met eigen adviseurs; aannemer denkt vanaf een vroeg stadium mee en maakt daarna de prijs.

- Uitvoeringskennis in het ontwerpteam
- Multidisciplinaire probleemoplosser
- Kostenbeheersing en haalbaarheid per fase getoetst
- Prijs komt tot stand zonder concurrentie, op basis van open begroting en taakstelling
- Exit naar de markt pas na de prijsvorming

Drie mogelijke strategieën van aanbesteding

Traditioneel (ontwerpen, dan aanbesteden)

Gemeente laat het ontwerp volledig uitwerken en zoekt pas dan een aannemer op prijs.

- Maximale regie op ontwerp en kwaliteit
- Concurrentie op prijs bij een uitgewerkt bestek
- Ontwerprisico en uitvoerbaarheid liggen bij de gemeente
- Past bij courante techniek, zoals nieuwbouw

De drie modellen op een rij

	Design & Build	Bouwteam	Traditioneel
Regie gemeente op ontwerp	Beperkt: markt ontwerpt binnen programma van eisen	Volledig: eigen ontwerpteam, aannemer adviseert mee in het ontwerpteam	Volledig: eigen ontwerpteam
Moment waarop de prijs vastligt	Vroeg, bij gunning	Laat: per ontwerpfase zijn er ingebouwde checks t.o.v. taakstellende budget, definitieve prijs na technisch ontwerp, via open begroting	Laat: bij aanbesteding van het bestek
Concurrentie op prijs	Ja, op ontwerp én prijs	Nee: één partij, getoetst aan taakstelling en marktconformiteit	Ja, meerdere inschrijvers
Uitvoeringskennis tijdens het ontwerp	Ja, bij de aannemer	Ja, aan de ontwerptafel van de gemeente	Nee, pas na gunning
Wie draagt het ontwerp- en raakvlakrisico	Aannemer	Gedeeld: gemeente ontwerpt, aannemer toetst uitvoerbaarheid en prijsefficiëntie	Gemeente
Geschikt voor	Functionele, goed specificeerbare gebouwen	Complexe verbouwing, monumenten, veel belanghebbenden	Nieuwbouw en courante techniek

Kern: met een bouwteam koopt gemeente kennis, beheersbaarheid en kostenefficiëntie in door aannemer tijdens het ontwerp mee te laten kijken en adviseren, onder de voorwaarde dat aannemer en opdrachtgever wel binnen de taakstelling en het programma van eisen komen tot een aannemingsovereenkomst en daarmee tot realisatie van het werk.

Waarom bij de Stadsschouwburg voor een bouwteam is gekozen

Veel stakeholders rond één gebouw

- Gemeente als eigenaar, de schouwburg als gebruiker, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als hoeder van het rijksmonument, RKT en AON, de provincie voor flora en fauna, de subsidieverstrekkingen vanuit hun voorwaarden
- Al deze belangen moeten afgewogen worden

Rijksmonument, binnenstad, culturele functie

- Een intensieve verbouwing van een monument vraagt per onderdeel afstemming over restauratieaanpak, wetgeving, voorwaarden, verduurzamingsambities, exploitatie-eisen, bouwmethodiek en inpassing
- Dat is geen standaardproduct

Waarom bij de Stadsschouwburg voor een bouwteam is gekozen

Uitvoeringskennis aan de ontwerptafel

- De vakkennis van een monumentenaannemer helpt om haalbaarheid aan te tonen, commissies en instanties te overtuigen en verrassingen in de uitvoering te beperken

Kostenbeheersing borgen in de structuur

- Bij een taakstellend budget moeten ontwerpkeuzes, bouwmethodiek en materialisering in één gesprek worden afgewogen: efficiënt en kostenbewust
- De bouwer brengt zijn kennis in het ontwerpteam in

Het risicoprofiel dat bij een bouwteam hoort

Wat een bouwteam wél borgt

- Uitvoerbaarheid en bouwmethodiek zijn tijdens het ontwerp getoetst
- Kostenbeheersing conform ramingstructuur, taakstelling en tussentijdse toetsmomenten
- Ontwerpkeuzes en kosten worden in dezelfde gesprekken afgewogen
- Afstemming met Rijksdienst en commissies gebeurt met de kennis van de uitvoerder
- In de samenwerking kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt over technische onderzoeken en (zoals hier gekozen) een vooropdracht
- Het ontwerpdocsier is bij de prijsvorming compleet en uitgewerkt

Het risicoprofiel dat bij een bouwteam hoort

Wat het risicoprofiel bepaalt

- Geen prijsconcurrentie: de aannemer schrijft in op stukken die hij zelf mede heeft opgesteld of waarop hij inspraak heeft gehad (ontwerpteam)
- De gemeente is afhankelijk van transparantie en marktconforme calculatie van de aannemer; de gemeente laat deze toetsen
- Ramingen van adviseurs en aannemer kunnen uiteenlopen (methodiek, elementprijzen, opslagen); daarom zijn bij de Stadsschouwburg vooraf afspraken gemaakt over taakstelling en toetsing per fase
- Het natuurlijke exit-moment ligt laat: na het technisch ontwerp, als vooropdrachten al lopen
- Afscheid nemen betekent vertraging, heraanbesteding en dubbele kosten

De sturing in een bouwteam moet daarom gericht zijn op het vroeg zichtbaar maken van prijsverschillen en op een hard, contractueel go/no-go-moment.

Hoe het traject is verlopen

Moment	Stap	Wat gebeurde
okt 2024	Bouwteamovereenkomst	Aannemer vroegtijdig in het ontwerpproces gecontracteerd; ontwerp start met eigen adviseurs. Op basis van taakstellingen.
2024/2025	SO · VO · DO	Ramingen van ontwerpteam en aannemer lopen uiteen; verschillen bij elkaar gebracht.
Zomer 2025	DO ontwerp, prijstoets	Raming aannemer niet conform begrotingsstructuur, inschrijving, taakstelling → aannemer past ramingen aan en stelt optimalisaties voor in ontwerp, gemeente stelt taakstellend budget bij.
najaar 2025	Taakstelling bijgesteld, addendum 1	Optimalisaties zoals voorgesteld door aannemer deels onhaalbaar; tweede taakstelling gezamenlijk vastgelegd (binnen financiële kaders).

Hoe het traject is verlopen

Moment	Stap	Wat gebeurde
voorjaar 2026	Signalen en raad geïnformeerd	Aannemer signaleert kostenstijgingen; college meldt vertraging en druk op het krediet (maart).
1 juli 2026	Derde taakstelling: addendum 2	Opnieuw gezamenlijk hoger taakstellend budget met marge vastgelegd op basis van signaleringslijst aannemer.
juli 2026	TO-begroting en ingebrekestelling	Aanbieding substantieel boven taakstelling; niet-bindend en afwijkende voorwaarden. Herziene aanbieding lost ingebrekestelling niet op.
aug 2026	Beëindiging	Fatale termijn verstreken; op juridisch advies wordt de samenwerking beëindigd. Heraanbesteding voorbereid.

Rode draad: Op drie momenten is het taakstellend budget in afstemming met de aannemer is vastgesteld en 2x vastgelegd. Bij elke stap hebben de gemeente en de aannemer samen zich ingezet om de plannen binnen de taakstelling te houden. Op het moment dat de aannemer het technisch ontwerp heeft afgeprijsd, bleek het verschil van de inschrijving substantieel hoger dan het taakstellend budget en niet conform gemaakte afspraken in bouwteamovereenkomst.

De sturingsinstrumenten tijdens het bouwteam

- **Taakstellend budget per fase**

Meerdere keren bijgesteld (binnen de financiële kaders).

- **Eigen ramingen naast die van de aannemer**

Het ontwerpteam raamde zelfstandig per fase; verschillen werden geanalyseerd en schriftelijk vastgelegd

- **Optimalisatierondes**

Bij afwijking ten opzicht van de taakstelling is telkens samen gezocht naar bezuinigingen en optimalisaties.

De sturingsinstrumenten tijdens het bouwteam

- **Onafhankelijke kostentoets**

De externe kostendeskundige heeft de ramingen en uiteindelijk de aanbieding getoetst (opslagen, eenheidsprijzen, stelposten, referenties per m²)

- **Ingebrekestelling op drie gronden**

Gestanddoeningstermijn, prijsvastheid conform bestek en het ontbreken van perspectief op het taakstellend budget, met een fatale termijn

- **Juridische en bestuurlijke lijn**

Advies van huisadvocaat, besluit college, raad geïnformeerd via raadsinformatiebrief

Wanneer werd duidelijk dat voortzetting niet realistisch was?

Signaal – definitief ontwerp (2025)

- Niet verklaarbaar verschil tussen de ramingen
- Reactie: taakstelling bijgesteld, addendum opgemaakt en optimalisaties afgesproken; samenwerking voortgezet omdat het ontwerp nog beïnvloedbaar was.

Waarschuwing – begin 2026

- Signalering van kostenstijgingen in het ontwerp door de aannemer
- Reactie: gezamenlijk gedragen lijst opgemaakt (vastgelegd in addenda), tweede bijstelling taakstellend budget, raad geïnformeerd over vertraging en druk op het krediet.

Breuk – juli 2026

- Aanbieding op basis van het technisch ontwerp is substantieel boven de bijgestelde taakstelling, niet-bindend en afwijkend van de contractvoorwaarden
- Doordat aanbieding ver boven taakstelling ligt is doorgaan geen optie meer

Was eerder ingrijpen mogelijk of wenselijk?

Was eerder ingrijpen mogelijk of wenselijk?

- De contractvorm van een bouwteamovereenkomst conform het gangbare model laat eerder stoppen niet toe
- In een bouwteam is de prijsaanbieding op basis van het technisch ontwerp het contractuele toetsmoment; eerder stoppen kan niet.

Vervolgstappen (hoe verder)

- Afhandelen traject met aannemer (afronden werkzaamheden etc)
- Voorbereiding aanbesteding (oa aanbestedingsdocumenten, tweede directiebegroting, inkoopstrategie)
- Beheer van het gebouw
- Besluitvorming raad over financiën ivm planning heraanbesteding

Vragen?