

Memo

Kenmerk : -
Aan : Raads- en duo-raadsleden
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 10 maart 2026
Onderwerp : Aanbestedingsresultaat Ogterop
Afschriften voor :

Inleiding

Ogterop is een belangrijke voorziening in Meppel en om deze te behouden is actie nodig. Het college heeft in het voorjaar van 2020 uw raad geïnformeerd over de ernstige tekortkomingen in de accommodatie van Schouwburg Ogterop. Wij hebben u op de dringende noodzaak gewezen om met de Schouwburg aan de slag te gaan om een toekomstbestendige huisvesting en een publiekstoegankelijk open theater te realiseren. Daarnaast is ook een toekomstbestendige exploitatie nodig.

Na een verdiepend onderzoek door het college is het college met een voorstel naar uw raad gekomen in juni 2021. Uw raad heeft de wens voor behoud en optimalisering van de schouwburgfunctie in Meppel uitgesproken.

Met het vaststellen perspectiefnota 2024-2027 en het beschikbaar stellen van het investeringskrediet in de programmabegroting 2024 heeft de gemeenteraad de opdracht afgegeven voor de vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop. Op 13 mei 2025 heeft het college besloten dat het definitief ontwerp is goedgekeurd en dat de aanbesteding kan worden opgestart. Dit besluit is ter kennisname aan uw raad aangeboden op 22 mei 2025.

Stand van zaken

Aanloop naar aanbesteding

Voor het realiseren van het definitief ontwerp is door het ontwerpteam het ontwerp gemaakt wat voldoet conform de architectonische, constructieve, installatietechnische en bouwfysische eisen. Het ontwerp is voor elke bouwfase op kosten en haalbaarheid doorgerekend door een extern kostenbureau. Om de aanbesteding te begeleiden is een bouwkundig aanbestedingsjurist ingehuurd.

Verloop aanbesteding

Vanwege het geraamde bedrag voor de realisatie van het bouwkundig en installatietechnisch werk moest een Europese aanbestedingsprocedure worden gevolgd. Het werk is in 2 percelen op de markt gezet, een bouwkundig en een installatietechnisch perceel. De aanbesteding bestond uit 2 fasen. In de een aanmeldfase waren 7 aannemers en 4 installateurs geïnteresseerd. Ná de selectiefase kregen de partijen inhoudelijke stukken om een prijsopgave te maken en enkele kwaliteitscriteria op te geven. Het resultaat van deze fase is dat door 1 aannemer en 2 installateurs een aanbieding is gedaan.

Dat Ogterop een ingewikkeld bouwwerk is bleek uit het feit dat in de aanbestedingsfase ruim 500 vragen zijn gesteld en dat de aannemer ruim tijd nodig heeft gehad om het project te calculeren.

Verklaringen voor het lage aantal inschrijvingen:

- Aannemers hebben meer dan voldoende werk. Uit een rapportage van een bouwadviesbureau van juli 2025 over de monitoring van zaken in de bouw blijkt dat de Nederlandse aannemers een gemiddelde werkvoorraad hebben van 11 maanden.
- De aannemers kiezen dan liever voor werken waar ook eenvoudiger aan verdiend kan worden.
- De vernieuwbouw van Ogterop is geen eenvoudig werk door onder andere de hoge circulaire ambitie (hergebruik materiaal en gemeentelijk monument) en het feit dat een theater een complex project is.
- Een theater staat meer in de belangstelling dan een ander bouwwerk, wat risico's het zich mee kan brengen.

Het aanbestedingsresultaat

Voor het bouwkundig perceel en het installatiedeel is uitgegaan van een plafondbedrag c.q. investeringsraming van totaal € 13,1 miljoen. De aanbesteding van beide onderdelen komt uit op een totaalraming van € 17,4 miljoen. Dit levert een overschrijding van € 4,3 miljoen. De overschrijding is verhoudingsgewijs aan beide onderdelen te relateren.

Beoordelingscommissie

Door de beoordelingscommissie bestaande uit de directievoerder, de projectleider, hoofd theatertechniek, architect/installatieadviseur zijn de inschrijvingen beoordeeld. De aangeboden stukken zijn als inhoudelijk correct beoordeeld. Echter de aanbesteding van de aannemer is formeel ongeldig vanwege het overschrijden van het budgetplafond. De beoordelingscommissie is van mening dat de inschrijving van de installateurs niet gegund kan worden vanwege de onaanvaardbare hoge prijzen.

In de prijsopgaven ziet de beoordelingscommissie wel dat er elementen in zitten die geoptimaliseerd kunnen worden. De inschrijvende partijen moeten hier dan ook voor open staan.

Verklaringen

Verklaringen van de beoordelingscommissie op de hoogte van de prijs:

1. Er is weinig concurrentie. Er is 1 inschrijvende aannemer en 2 installateurs.
2. De markt zit tegen. Vanuit de aannemers is er weinig vraag naar werk. Voorkeur gaat dan uit naar de eenvoudige werken.
3. De prijzen in de markt vallen tegen. In de bouw zijn extreme prijsverhogingen te zien. Uurlonen zijn vanwege een markt bestaande uit een ZZP inzet en een overvolle markt onnodig hoog.
4. De indexatie, die door uw raad tot einde werk is vastgeklekt, is hoger dan in 2023 was voorzien. Dit mede als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen. Dit werkt jaar op jaar door. In 2023 was een realistische indexatie van 2,5%. Momenteel blijkt uit de BDB-index dat sinds juli 2024 een structurele indexatie geldt van 6,3%. Een doorrekening van het totale projectbudget tot einde werk geeft hiermee een verschil van € 1,5 mln.

5. Circulaire ambitie beïnvloedt het prijsniveau. Circulair bouwen is nog geen gemeengoed en is duurder dan traditioneel bouwen. De aannemer is mede afhankelijk van circulaire bouwmaterialen. Dit is een risico dat de aannemer omzet in een hogere prijs.
6. Het ontwerp is een complex plan en is redelijk compact (klein perceel). Deze risico's worden ook gebudgetteerd.

Vergelijkbare projecten in het land

De aanbestedingsresultaten bij Schouwburg Ogterop zijn niet uitzonderlijk. In het land zijn bij meerdere theaterprojecten de afgelopen 2 jaar de kosten enorm gestegen. Budgetten voor theaters in het land zijn vaak veel hoger zijn (voorbeelden: De Lampegiet Veenendaal € 47,8 mln., Westlandtheater te Naaldwijk € 63 mln., Lievekamp in Oss 74 mln.). Bij andere projecten zijn forse budgetoverschrijdingen: Hanzehof te Zutphen van € 20 naar € 32,5 mln., Stadsschouwburg Nijmegen van € 26 naar € 42,5 mln., Stadsschouwburg Arnhem van € 55 naar € 73 mln., De Molenberg Delfzijl van € 22,9 naar € 30 mln. Uiteraard zijn niet alle theaters 1 op 1 te vergelijken, omdat elk theater zijn specifieke invulling heeft en anders is wat betreft grootte. Het lijkt daarmee lastig te budgetteren.

Externe subsidies

Voor het project vernieuwbouw Ogterop is uitgegaan dat er externe bijdragen zouden kunnen worden gevonden. De wens van de raad was dat er € 5 mln. aan externe financiering aan het project toegevoegd kon worden. Na grondig onderzoek, bleek dat er mogelijk ca. € 1,1 mln. aan externe financiering te behalen viel. Op dit moment zijn 2 subsidies gehonoreerd: Regiostedenfonds en een Dumava subsidie voor respectievelijk € 250.000 en € 300.000. Voor de overige € 550.000 lopen nog onderzoeken waarbij mogelijk een subsidie van Regio Deal Regio Zwolle op het circulaire deel van de vernieuwbouw gehonoreerd kan worden. Er ligt een risico op het niet verkrijgen van de volledige externe bijdrage van € 1,1 mln. De subsidie kansen zijn groter bij een verzelfstandigt Ogterop.

Aanvullende risico's

De aanbestedingsresultaten van de aannemer en installateur vallen erg tegen. Echter staan er nog een aantal onderdelen op stapel om aanbesteed te worden. De grootste post is hierbij de theater technische investeringen voor een budget van € 4,4 mln. Aan een externe kostendeskundige is de vraag gesteld om een begroting op te stellen op basis van de huidige prijzen. Hieruit volgt dat de huidige begroting een prijs van € 6,2 mln. laat zien. Op basis van doorrekening op huidige prijzen betekent dit een budgetoverschrijding van € 1,8 mln.

Plan aanpassen is geen optie

Het ontwerp is gericht op multifunctionele inzetbaarheid van het gebouw conform de wens van de raad. Bezuinigen op functionele elementen raakt direct de exploitabele inzet van het gebouw. In het ontwerpproces zijn aan de hand van de doorrekeningen al continu aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd. De rek in de aanpassingen zijn er wel uit. In overleg met de aannemer kunnen er mogelijk nog kleine optimalisaties worden behaald.

Opties vervolg project

Mogelijke opties zijn:

1. Krediet verhogen
2. Opnieuw aanbesteden
3. Stoppen met de vernieuwbouw.

1. Krediet verhogen

Als besloten wordt om door te gaan met het huidige plan dan zal er budget bij moeten. Op de huidige aanbiedingen, het aanbestedingsresultaat, is een tekort van € 4,3 mln. Daarnaast is de begroting van het theater technische deel opnieuw doorgerekend en is de verwachting dat op dit onderdeel een tekort ontstaat van € 1,8 mln. Het door de raad goedgekeurde geïndexeerde budget voor het project was € 23,4 mln. Met de beide genoemde tekorten komt het benodigde budget dus op € 29,5 mln.

2. Opnieuw aanbesteden

Als besloten wordt om opnieuw te gaan aanbesteden is de verwachting dat de problemen alleen maar groter worden. Zoals eerder aangegeven is de kans groot dat er geen partij meer inschrijft, mede doordat een opnieuw in de markt gezet werk 'besmet' is geraakt. De aannemer die nu een aanbieding heeft gedaan is een serieuze welwillende partij, die het project graag wil maken en ervoor open staat om er met elkaar uit te komen. De verwachting is dat als er nieuwe aanbiedingen komen, die alleen hoger zullen uitvallen, wat recente aanbestedingsresultaten ook hebben laten zien. Ook loopt het werk een vertraging op van minimaal 4 tot 6 maanden.

3. Stoppen met de vernieuwbouw.

Als besloten wordt om met het project te stoppen verdwijnt de schouwburg uit Meppel. Het gebouw voldoet niet meer, dus terug naar het bestaande pand is geen optie. Momenteel liggen de uitgaven al rond de € 1,9 mln. Daarnaast staan er nog diverse verplichtingen open die gecontracteerd zijn, zoals de verplichtingen met de adviseurs (o.a. architect, constructeur, installatieadviseur, theateradviseur, bouwfysisch adviseur), directievoerder, projectleiding, aanschaf theaterstoelen, sloopbedrijf en staalbouwer. De openstaande verplichtingen staan voor € 1,9 mln. in de boeken. Alleen al uit het project kan de schade oplopen tot € 3,8 mln. Daarnaast loopt de gemeente schade op door het verdwijnen van het theater.

Hoe gaat het proces verder

De raad wordt via deze memo geïnformeerd over het aanbestedingsresultaat van de Vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop. We gaan voorlopig door met het voeren van verificatiegesprekken met de aannemers en analyses van begrotingen. Intussen wordt een route verkend om met de partijen nader tot elkaar te komen. Intussen wordt een raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet voorbereid. In het raadsvoorstel zal een nadere uiteenzetting van de kosten worden opgenomen na mogelijke optimalisaties en er zal een nadere onderbouwing volgen van de 3 gegeven opties inclusief de voor en nadelen.