

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

*Registratienummer:* Z/17/005202/59739  
*Datum collegebesluit:* maandag 18 december 2017  
*Datum commissievergadering:* woensdag 17 januari 2018  
*Datum raadsvergadering:* dinsdag 30 januari 2018

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:*  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Blommers  
*Programma:*

*Kernboodschap:* Op het plan van de Stichting Beheer Warenar (hierna SBW) is een verdiepingsonderzoek uitgevoerd door de Brink groep. Het onderzoek biedt inzicht in de potentie van het plan én mogelijke alternatieven. Voorgesteld wordt *in beginsel* met de SBW te komen tot een meer haalbaar en rechtmatig plan op vorm, inhoud en kaders. Tegelijk wordt het overleg met de grondeigenaar (parochie) intensiever opgepakt om eventuele alternatieven te onderzoeken.

*Bijlagen:* Ja, deze worden ter beschikking gesteld tijdens de commissievergadering.  
*bijlage 1: aanbod SBW (mondelijke toelichting tijdens commissievergadering)*  
*bijlage 2: Uitkomsten verdiepingsonderzoek door Brink Groep (mondelijke toelichting tijdens commissievergadering)*

*Stukken ter inzage:* Ja

*Beslispunten:*

1. *Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek door de Brink Groep op het plan van de Stichting Beheer Warenar;*
2. *Het college opdracht te geven om te komen tot een verdieping van het plan, in beginsel in samenwerking met de SBW, om zodoende de intentie meer vorm, inhoud en duidelijke kaders te geven, conform de aanbevelingen van de Brink Groep dusdanig dat een haalbaar en rechtmatig plan ontstaat;*
3. *Het college opdracht te geven om samen met de grondeigenaar (parochie Augustinus) overleg op te starten om eventuele alternatieven (inclusief theater) te onderzoeken.*

*Relatie met:*

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

**Onderwerp: uitkomsten verdiepingsonderzoek op het plan van de Stichting Beheer Warenar.**

## Samenvatting

Tussen de gemeente Wassenaar en de Stichting Beheer Warenar is, ter uitvoering van het collegebesluit van 11 juli 2017 een Intentieovereenkomst gesloten. In deze Intentieovereenkomst is afgesproken dat partijen de mogelijkheid onderzoeken om tot overeenstemming te komen over de continuering van het theaterprogramma op de huidige locatie dan wel het op alternatieve wijze invulling geven van de theateractiviteiten, waarbij de gemeente het eigenaarschap overdraagt aan de SBW.

De einddatum van de overeenkomst was 1 november 2017. De SBW heeft een voorstel gedaan. Dit aanbod omvat, naast behoud van de theaterfunctie op de begane grond, de realisatie van sociale- en/of vrije sector woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping en mogelijk de zolder. Als randvoorwaarde voor realisatie verwacht de SBW een financiële bijdrage van de gemeente. Voor de beoordeling van dit aanbod heeft het college besloten (met instemming van de SBW) een verdiepingsonderzoek uit te voeren. Tegelijk met dit onderzoek is de Intentieovereenkomst verlengd tot 1 juli 2018 of zoveel eerder of later als partijen samen nader overeenkomen. U bent daarover per brief geïnformeerd.

Het verdiepingsonderzoek is uitgevoerd door de Brink Groep. De uitkomsten laten de potentie zien van het plan van de SBW, én mogelijke alternatieve richtingen. Het college verzoekt daarom aan de raad zich richtinggevend uit te spreken voor een vervolg. Het is daarom geagendeerd voor bespreking met de raad op 30 januari 2018.

## Beoogd effect

Het college verzoekt de raad in te stemmen met het uitvoeren van een verdiepingsslag op vorm, inhoud, ambitie en kaders.

## Argumenten

*1.1. Het onderzoek laat de potentie van het plan zien, inclusief mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen voor het vervolg.*

Het plan van de SBW is onderzocht. In beginsel biedt het plan een mogelijke oplossingsrichting. Deze is in het verdiepingsonderzoek onderzocht op haalbaarheid en rechtmatigheid. Er is duidelijk geworden dat op onderdelen de vorm, inhoud en kaders moeten worden verfijnd om aan de criteria van haalbaar en rechtmatig te kunnen laten voldoen. Er is dus verder onderzoek en uitwerking nodig. Het onderzoek biedt deze basis en alternatieven waarop verder kan worden uitgewerkt.

*1.2 De raad heeft zich uitdrukkelijk uitgesproken betrokken te willen blijven bij de besluitvorming*

Het college waardeert deze betrokkenheid van de raad. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig handelen heeft het college het onderzoek laten doen. De uitkomsten van het onderzoek biedt handvaten voor een richtinggevende uitspraak van de raad.

## Kanttekeningen

*1.1 Betrekken van de raad bij de uitkomsten van het onderzoek vergt tijd.*

De SBW verwacht voortgang op hun plan en aanbod. Het aanbod betreft een aangepast programma met woningen, en ook een component bijdrage en subsidie vanuit de gemeente. De gemeente moet daarin zorgvuldig handelen. Een goede afweging is waardevol voor een verder traject. Het is daarom te rechtvaardigen dat de raad hiervoor tijd neemt. Het schept duidelijkheid over de toekomstmogelijkheden van de Warenar.

## **Burgerparticipatie**

Aangezien het feitelijke onderhandelingen zijn tussen twee partijen, wordt geen burgerparticipatie ingezet.

## **Communicatie**

De uitkomsten van het onderzoek zijn gedeeld met de SBW. In principe wil de gemeente, op basis van de intentieovereenkomst, de ingeslagen weg vervolgen. Het onderzoek laat echter zien dat het plan van de SBW nog een verdieping nodig heeft, qua vorm, inhoud, ambitie en kaders. Voor een zorgvuldige eindafweging is deze verdieping noodzakelijk om een haalbaar en rechtmatig plan te krijgen.

In de nadere uitwerking zal de gemeente met de SBW en de Parochie Augustinus moeten gaan focussen op de onderdelen in het plan die een verdieping vergen, naast het beschouwen van de andere alternatieven.

## **Financiën**

Dit advies heeft nu nog geen financiële consequenties. In de programmabegroting 2018 is tot en met 2020 rekening gehouden met instandhouding van De Warenar (€ 34.300 per jaar). Daarin is echter geen rekening gehouden met planmatig onderhoud.

Voor planmatig onderhoud van het pand is in het beheerplan Vastgoed een bedrag van € 1.362.500 in beeld gebracht voor 2017. Met het oog op de onzekere toekomst van De Warenar zijn deze kosten niet vertaald naar de begroting 2017. Ook in de onlangs vastgestelde programmabegroting 2018 is geen rekening gehouden met deze kosten. Uitstel van besluitvorming over de toekomst van De Warenar betekent echter wel dat deze kosten steeds meer dichterbij komen en daarmee een probleem gaan vormen voor het budgettaire kader van Wassenaar.

## **Risico's**

Het aanbod van de SBW is getoetst op rechtmatigheid. Het plan omvat een vermoeden van ongeoorloofde staatssteun. Voorkomen moet worden dat de gemeente het risico loopt om aan de SBW ongeoorloofde staatssteun te verlenen. In de uitwerking en het vervolg moeten de risico's voor de gemeente worden geminimaliseerd.

Binnen het plan zit een component wonen, waartoe een bestemmingsplan wijziging zal moeten worden vastgesteld.

Het pand is gebouwd op grond van de parochie, waarvoor een erfpachtregeling geldt tot 2033. Met de parochie zal overeenstemming moeten worden bereikt over de transactie en het voorgenomen programma. Uit informatie van de parochie blijkt dat niet voor de zomer 2018 besluitvorming op dit onderdeel mogelijk is. Dit houdt verband met een heroriëntatie op het kerkelijk bezit in Wassenaar. Dat houdt in dat het pand De Warenar niet voor de zomer 2018 kan worden vervreemd.

Het langer in bezit houden van het pand, houdt in dat het risico op calamiteitenonderhoud, noodzakelijk om het pand te kunnen laten voldoen aan (wettelijke) eisen, toeneemt.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,  
burgemeester

