

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/17/5202
Datum collegebesluit: 21 januari 2021
Datum commissievergadering: 8 februari 2021
Datum raadsvergadering: 2 maart 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Resultaten uitwerking herontwikkelingsvariant Warenar

Portefeuillehouder: L. de Ridder
Programma: Cultuur

Kernboodschap: Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven om de "herontwikkelingsvariant" uit te werken. Deze variant bestaat uit sloop- en nieuwbouw. Door de toevoeging van tenminste 15 woningen, zou de exploitatie kostendekkend gemaakt kunnen worden en wellicht zelfs de cultuursubsidie overbodig worden. Hierbij is randvoorwaardelijk dat de dorpshuis- en theaterfunctie gewaarborgd blijven en de overdracht van het vastgoed kostenneutraal voor de gemeente geschiedt.

In een zorgvuldig proces zijn in samenwerking met een participatiegroep verschillende varianten binnen deze randvoorwaarden getoetst op economische, ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid. De vorengenoemde herontwikkelingsvariant blijkt geen financieel levensvatbare businesscase op te leveren. Ook blijkt dat er voor deze variant geen (maatschappelijk) draagvlak onder de belanghebbenden is. Wel zijn er twee varianten naar voren gekomen waarbij meer wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Met de parochie als eigenaar en Stichting Beheer Warenar (SBW) als exploitant (patronaatsvariant) dan wel SBW als eigenaar (nulvariant). Het culturele theaterprogramma zal in beide varianten afhankelijk blijven van een gemeentelijke subsidie. De raad stemt in op basis van deze varianten de onderhandeling met de Parochie en SBW te starten en dit uit te werken tot een (koop-)overeenkomst binnen de hierboven genoemde randvoorwaarden.

Bijlagen: Bijlage 1. Begrotingswijziging
Bijlage 2. Advies Participatiegroep
Bijlage 3. Logboek participatietraject

Stukken ter inzage: Nvt

Beslispunten:

1. De herontwikkelingsvariant conform uw besluit van 28 januari 2020 niet langer als uitgangspunt te nemen om de duurzame toekomst van de Warenar als theater en dorpshuisfunctie te waarborgen.

2. De onderhandeling te starten met de Parochie en SBW over overname van het pand met behoud van theater- en dorpshuisfunctie conform de varianten die aansluiten op de huidige situatie (patronaatsvariant en nulvariant).
3. bij deze onderhandelingen als uitgangspunt te nemen dat cultuursubsidie in enige mate wordt ingezet om de culturele theaterprogrammering in de Warenar in de toekomst te blijven garanderen.
4. Voor de afronding van de uitwerking en de onderhandeling een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 75.000 ten laste van de reserve 'Ondersteuning grote projecten'.
5. De programmabegroting 2021 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Relatie met:

<https://www.wassenaar.nl/flysystem/media/047-informatiebrief-herontwikkeling-warenar.pdf>

<https://www.wassenaar.nl/flysystem/media/startnotitie-warenar-.pdf>

<https://www.wassenaar.nl/flysystem/media/presentatie-10-juni-2020.pdf>

<https://www.wassenaar.nl/flysystem/media/086-informatiebrief-voortgang-herontwikkeling-warenar.pdf>

<https://www.wassenaar.nl/flysystem/media/116-informatiebrief-voortgang-herontwikkeling-warenar.pdf>

Adviesnota aan de Raad

Inleiding

In 2018 heeft de coalitie aangegeven theater de Warenar te willen behouden en bereid te zijn daarvoor een eenmalige investering te doen, onder voorwaarde dat de subsidie zou kunnen stoppen. In de raadsvergadering van 28 januari 2020 heeft u ter behoud van de theater- en dorpshuisfunctie van de Warenar besloten tot nadere uitwerking van de herontwikkelingsvariant. In deze variant ontstaat aansluitend op het te behouden theater door sloop ruimte voor een nieuw en duurzaam gebouw met dezelfde façade, dorpshuisfunctie, foyer voor het theater en ten minste 15 woningen. Hierbij is het uitgangspunt dat het gebouw kostenneutraal overgaat op een derde partij. De gedachte was dat uit deze ontwikkeling wellicht een derde-geldstroom zou voortkomen om culturele theaterprogrammering zonder subsidie kostendekkend te kunnen blijven exploiteren.

Bij nadere uitwerking blijkt deze veronderstelling helaas niet realistisch. Deze herontwikkelingsvariant (transformatievariant) blijkt financieel en maatschappelijk niet haalbaar. De investering in de nieuwbouw blijkt te omvangrijk om terug te verdienen met een gecombineerde functie van wonen en duurzaam behoud van maatschappelijke functies en (verliesgevend) theater. Daarbij komt dat de toevoeging van ten minste 15 woningen op deze locatie een spanningsveld geeft met een goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van de leefomgeving onder druk zet.

Het behoud van de dorpshuis- en theaterfunctie kan wel worden gewaarborgd met een (herontwikkelings-) variant die meer aansluit op de bestaande situatie. Daarbij draagt de gemeente onder de voorwaarde dat theater en dorpshuisfunctie bewaard blijven het pand over aan een lokale partner. Wel zal gemeentelijke cultuursubsidie noodzakelijk blijven om de culturele theaterprogrammering in de Warenar te behouden. De parochie en SBW hebben als lokale partijen de intentie uitgesproken om de Warenar te willen behouden en van de gemeente over te nemen.

Over het proces dat we gevolgd hebben, hebben we u tussentijds geïnformeerd met presentaties en raadsinformatiebrieven.

Kaders voor de uitwerking

Uit de adviesnota, op basis waarvan uw raad op 28 januari 2020 een besluit heeft genomen, zijn drie voorname randvoorwaarden te onderscheiden.

De kaders die u heeft vastgesteld zijn als volgt:

1. De theaterfunctie van de Warenar moet duurzaam behouden blijven;
2. De dorpshuisfunctie moet duurzaam behouden blijven;
3. Het tenminste kostenneutraal (eigendom, onderhoud en subsidie) afstoten van het gebouw Warenar en theater. Het toevoegen van woningen is hierbij een logisch middel om de locatie aantrekkelijk te maken voor marktpartijen.

Aan de hand van deze kaders heeft de verdere uitwerking op haalbaarheid van de herontwikkelingsvariant plaatsgevonden.

Participatie

De Warenar leeft bij de inwoners van Wassenaar. Het gebruik van de Warenar zorgt voor een intensieve relatie tussen de grondeigenaar, de gemeente, de exploitant en de gebruikers van de gebouwen. Het participatieproces is daarom een belangrijk onderdeel geweest van de uitwerkingsopgave.

De participatie is vanuit verschillende niveaus ingestoken.

Naast het intensieve contact met de parochie en SBW werd de kern van de participatie gevormd door de sessies van de participatiegroep. Deze bestond uit een vertegenwoordiging van de gemeente, stedenbouwkundige/ architect, omwonenden, Vrienden van Wassenaar, de exploitant en gebruikers van de Warenar en theater. In deze participatiegroep zijn de afwegingscriteria voor een breed maatschappelijk draagvlak geformuleerd waaraan de kansrijke (herontwikkelings-) varianten op wenselijkheid en haalbaarheid zijn getoetst.

	Niveau participatie	Wie	Middelen	Doel
1	Meeweten	Inwoners en andere geïnteresseerden, binnen en buiten Wassenaar	Informatiebrieven raad, website, informatieavond en onlinepresentatie uitkomsten haalbaarheid	Breed informeren over de toekomst van de Warenar en voortgang van het project.
2	Meedenken	Gebruikers Warenar	Twee bijeenkomsten en enquête	Ophalen wat de gebruikers in de huidige Warenar aan voorzieningen gebruiken en nodig hebben in de nieuwe situatie.
3	Meedenken/meewerken	Participatiegroep	Vijf bijeenkomsten (waarvan één fysiek en vier digitaal).	Een advies vanuit een breed perspectief. De participatiegroep is betrokken geweest bij de afwegingscriteria en stedenbouwkundige uitgangspunten. Hebben aangegeven welke afwegingscriteria belangrijk zijn en welke knelpunten zij vanuit de omgeving zien. Opgehaald wat belangrijk is om de cultuur-maatschappelijke functie te waarborgen.
3	Meewerken/Meebepalen	Exploitant SBW	Meerdere één-op-één gesprekken, gesprekken in projectgroepverband met gemeente en Parochie	Kennisdelen op welke wijze de Warenar in de toekomst geoptimaliseerd en geëxploiteerd kan worden. Als partner in de Warenar heeft SBW meegewerkt aan de haalbaarheid van de verschillende varianten en hoe de toekomst er uit kan zien en op welke manier zij hierin een rol kunnen spelen.
4	Meebepalen	Parochie	Meerdere één-op-één gesprekken, projectgroep verband met SBW en Parochie	Parochie is eigenaar van de grond. Als grondeigenaar bepalen zij door middel van de erfpacht in belangrijke mate hoe de toekomst van de Warenar er uit ziet. Gedurende het proces hebben zij aangegeven om serieus de Warenar van de gemeente over te nemen.

Op basis van de kennis die is gedeeld en uitgewisseld, is een goed beeld ontstaan van waar de financieel levensvatbare en maatschappelijke haalbare grens van de uitgewerkte varianten ligt. Dit heeft geholpen in de verfijning en de uitwerking van herontwikkelingsvarianten en heeft bijgedragen aan een concrete oplossingsrichting.

De participatiegroep heeft een advies gegeven over welke herontwikkelingsvarianten vanuit dit draagvlak wenselijk en haalbaar zijn.

Effecten van corona op het proces

De maatregelen rondom het coronavirus hebben een effect op de uitwerking, onder andere omdat fysieke bijeenkomsten niet mogelijk waren. Dit heeft het proces en de tijdsplanning vertraagd. Desondanks zijn er verschillende kansrijke ontwikkelingsvarianten getoetst en kan uw Raad een zorgvuldige afweging maken ten aanzien van de varianten die in dit raadsvoorstel aan de orde komen.

Wat is bereikt?

Met de uitwerking en het hieraan ten grondslag liggende proces is bereikt:

1. Een beeld van de speelruimte waarbinnen (maatschappelijk) draagvlak gevonden kan worden voor een oplossing in de herontwikkeling van de Warenar.
2. Een set van vier op hoofdlijnen uitgewerkte varianten.
3. Een beoordeling van de uitgewerkte varianten op wenselijkheid door de participatiegroep.
4. Een analyse van de financiële levensvatbaarheid en marktcourantheid van de uitgewerkte varianten.
5. Inzicht in de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitwerking en inpasbaarheid van de uitgewerkte varianten.
6. Zicht op een oplossingsrichting met potentiële overnamekandidaten.

Herontwikkelingsvarianten

Naast de herontwikkelingsvariant sloop-/nieuwbouw met toevoeging woningbouw (transformatievariant) zijn tijdens het participatietraject nog drie hoofdvarianten op wenselijkheid

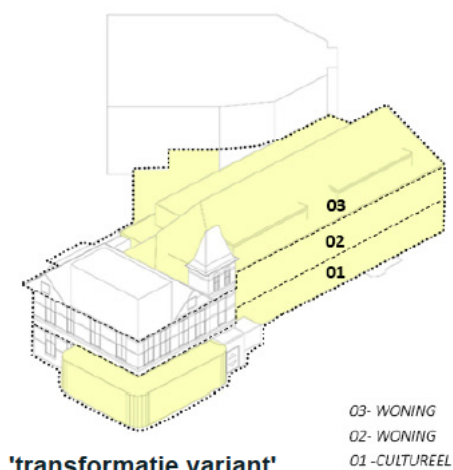
en financiële levensvatbaarheid uitgewerkt. De vorengenoemde kaders van uw raad zijn hierbij altijd het vertrekpunt geweest.

Concreet zijn de navolgende varianten uitgewerkt:

1. Transformatievariant (herontwikkelingsvariant conform besluit januari 2020);
2. Optimalisatievariant (uitbreiding en herinrichting van het bestaande gebouw);
3. Patronaatsvariant (Parochie neemt het gebouw over; verschillende subvarianten voor de exploitatie);
4. Nul-variant (optimalisatie van de exploitatie in het gebouw en gebruik).

Daarnaast is vanuit de participatiegroep voorgesteld om een variant uit te werken waarbij het Van Heeckerenhuis bij de herontwikkeling wordt betrokken. Het Van Heeckerenhuis zou beschikbaar komen voor woningbouw en de Warenar zou volledig zijn maatschappelijke functie blijven behouden. Deze variant is niet verder uitgewerkt, omdat deze buiten de kaders van uw raadsopdracht valt.

Ad 1: Transformatievariant



'transformatie variant'

KENMERKEN

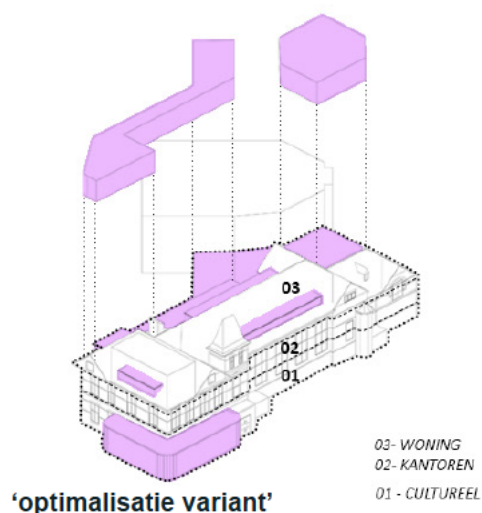
- Behoud van het monumentale aanzicht. Sloop van het resterende gebouw.
- Op vrijkomende locatie, herbouw van het gebouw met een efficiënte inrichting van de verdiepingen.
- Op de begane grond, horeca, foyer met serre en de maatschappelijke functies. Geen ruimte voor huidige kantoorfuncties.
- Op twee verdiepingen 14 middeldure huurwoningen in huurcategorie € 750 tot € 1.000/mnd.
- Warenar en theater worden in huidige staat overgedragen tegen waarde nihil.
- Marktpartij wil een rendement dat kostendekkend is en risico's dekt.
- Marktpartij neemt de volledige exploitatie over van de theater- en dorpshuisfunctie of verhuurt deze aan exploitant.

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	
Gekapitaliseerde opbrengst ex BTW	€ 4.236.885,00
Stichtingskosten	€ 4.087.502,00
grondkosten inclusief afkoop erfpacht	€ 449.383,00
Verlies in ontwikkeling	€ -300.000,00
huuropbrengst woningen	€ 149.280,00
huuropbrengst maatschappelijk en horeca	€ 104.360,00
rendement tov investering en verlies	5,80%
exploitatieopbrengst Warenar	€ 220.950,00
Kosten (inclusief onderhoud theater)	€ 209.360,00
Huur	€ 104.360,00
financieringslasten/afschrijving inrichting	PM
jaarlijks exploitatieverlies Warenar (ex financieringslasten inrichting)	€ -92.770,00

AANDACHTSPUNTEN

- Een marktpartij wenst een rendement te halen die de investering, lasten en het risico op deze investering dekt. Een rendement van 5,8% is onvoldoende voor een risicovolle exploitatie van het theater en dorpshuisfunctie.
- Een marktpartij wenst een marktconforme huuropbrengst voor de dorpshuisfunctie. Een marktconforme huuropbrengst drukt bij nieuwbouw zwaar op de exploitatie. De huurlasten zijn bijna 50% van de exploitatieopbrengsten. De vraag is of hierbij een marktpartij een duurzame exploitatie van de cultuur-maatschappelijk functies kan/wil behouden.
- In de berekeningen zijn de doorwerking van kosten van de nieuwe inrichting op het exploitatieresultaat nog niet meegenomen.
- Vanwege de toevoeging van woningen zal de Parochie nieuwe voorwaarden aan de erfpacht stellen. Deze zijn meegenomen in de grondkosten.

Ad 2: Optimalisatievariant



KENMERKEN

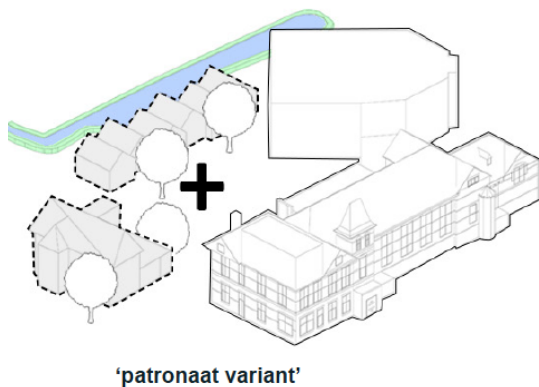
- Behoud van het gebouw. Substantiële uitbreiding aan achterzijde en tussen Warenar en theater. Toevoeging van een serre aan voorzijde.
- Op de begane grond een nieuwe indeling van de maatschappelijke functie. De horeca, foyer worden verplaatst naar de voorzijde.
- Op de eerste verdiepingen wordt kantoorruimte gerealiseerd als buffer voor de woningbouw op de 2^e verdieping
- Op de zolderverdieping worden 7 studio's in het sociale huursegment gerealiseerd.
- Warenar en theater worden in huidige staat overgedragen tegen waarde nihil.
- Een maatschappelijk betrokken marktpartij neemt de volledige exploitatie over van de theater- en dorpshuisfunctie of verhuurt deze aan exploitant. De ondergrens voor de marktconforme huurprijzen maatschappelijke functies worden opgezocht, maar zijn wel kostendekkend.

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	
Gekapitaliseerde opbrengst ex BTW	€ 2.433.711,00
Stichtingskosten	€ 2.302.571,00
grondkosten inclusief afkoop erfpacht	€ 399.383,00
Verlies in ontwikkeling	€ -268.243,00
huuropbrengst woningen	€ 44.484,00
huuropbrengst kantoren	€ 46.000,00
huuropbrengst maatschappelijk en horeca	€ 90.460,00
rendement tov investering en verlies	6,70%
exploitatieopbrengst Warenar	€ 220.950,00
Kosten (inclusief onderhoud theater)	€ 209.360,00
Huur	€ 90.460,00
financieringslasten/afschrijving inrichting	PM
jaarlijks exploitatieverlies Warenar (ex financieringslasten inrichting)	€ -78.870,00

AANDACHTSPUNTEN

- Een rendement 6,7% geeft een iets beter uitgangspunt, maar het blijft voor een marktpartij onvoldoende om de investering, lasten en het risico op deze investering te dekken.
- Een maatschappelijk betrokken marktpartij kan de scherpste opzoeken in de huuropbrengst, maar het moet wel dekkend blijven op de investering. De huurlasten voor de exploitatie van de Warenar blijven daardoor onevenredig hoog. De vraag is of hierbij een marktpartij een duurzame exploitatie van de cultuur-maatschappelijke functies kan/wil behouden.
- In de berekeningen zijn de doorwerking van kosten van de nieuwe inrichting op het exploitatieresultaat nog niet meegenomen.
- Vanwege de toevoeging van woningen en kantoorruimte zal de Parochie nieuwe voorwaarden aan de erfpacht stellen. Deze zijn meegenomen in de grondkosten.

Ad 3: Patronaatsvariant



KENMERKEN

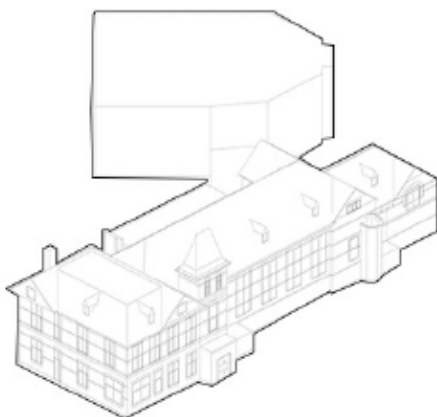
- Behoud van het gebouw. Geen uitgebreide verbouwingen of andere indelingen binnen het gebouw ten behoeve van de maatschappelijke functies.
- Er zijn 3 subvarianten:
 - A. woonhuis Van Heeckerenstraat 9 wordt een parochiehuis, diaconessenwoningen op het binnenterrein en woningen op de zolderverdieping Warenar .
 - B. woonhuis Van Heeckerenstraat 9 wordt een parochiehuis, woningen op de zolderverdieping Warenar.
 - C. woonhuis Van Heeckerenstraat 9 wordt een parochiehuis, kantoren op de zolderverdieping Warenar.
- Met de fusie van 3 parochies wil de Parochie met de Warenar haar integrale sociale maatschappelijke rol vervullen.
- Op de zolderverdieping worden 7 studio's in het sociale huursegment gerealiseerd.
- De Warenar en theater worden tegen waarde nihil aan de parochie overgedragen.
- De exploitatie van de woningen geschiedt in beginsel door de kerk.
- De exploitatie van cultureel-maatschappelijke functies geschiedt in beginsel door SBW.

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN	
Gekapitaliseerde opbrengst ex BTW	€ 2.246.246,00
Stichtingskosten	€ 1.700.466,00
grondkosten	€ 350.000,00
Grondopbrengst	€ 195.780,00
huuropbrengst woningen	€ 75.936,00
huuropbrengst maatschappelijk en horeca	€ 61.500,00
rendement tov investering	8,00%
exploitatieopbrengst Warenar	€ 237.755,00
Kosten (inclusief onderhoud theater)	€ 220.696,00
Huur	€ 61.500,00
financieringslasten/afschrijving inrichting	PM
jaarlijks exploitatieverlies Warenar (ex financieringslasten inrichting)	€ -44.441,00

AANDACHTSPUNTEN

- De woningen op het binnenterrein leveren weerstand op bij de omwonenden en is vanuit een ruimtelijke inpasbaarheid een concreet aandachtspunt.
- De financiële uitgangspunten zijn gebaseerd op subvariant A. De subvarianten B en C lijken ook financieel levensvatbaar. Wel staat het rendement van deze varianten onder druk en de vraag is of dit past binnen rendementseisen van de parochie cq het bisdom.
- Er is sprake van een positieve grondopbrengst omdat de Parochie aan zichzelf geen nieuwe erfpachtvoorwaarden stelt.
- Tussen de kerk en SBW zullen afspraken moeten worden gemaakt over de duurzame exploitatie van de Warenar. Vanwege de maatschappelijke inslag van beide partijen is de exploitatie rendabel te krijgen.
- De grondopbrengst zal als eenmalige winst genomen worden en niet worden meegeteld in het rendement.

Ad 4: Nulvariant



'de nul variant'

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	
Investering in onderhoudsopgave	€ 650.000,00
exploitatieopbrengst Warenar	€ 250.304,00
Kosten (inclusief onderhoud theater)	€ 290.325,00
jaarlijks exploitatieverlies Warenar	€ -40.021,00

KENMERKEN

- Behoud van het gebouw. Geen uitgebreide verbouwingen of andere indelingen binnen het gebouw ten behoeve van de maatschappelijke functies.
- De Warenar en theater worden tegen waarde nihil aan SBW overgedragen.
- De (achterstallige) onderhoudsopgave wordt voor rekening en risico van SBW opgepakt.
- Financiering en bijdrage voor de onderhoudsopgave en renovatie wordt verkregen door maatschappelijke partners.
- SBW optimaliseert het cultureel-maatschappelijke gebruik van het vastgoed, waarbij de zolderverdieping eventueel wordt betrokken.

AANDACHTSPUNTEN

- De nulvariant gaat uit van optimalisatie en voortzetting van de huidige exploitatie van de Warenar.
- In het exploitatieresultaat is meegenomen dat een deel van de benodigde financiering wordt verkregen als bijdrage. In dit kader kan de jaarlijkse financieringslast beperkt blijven tot € 25.000
- De governance van de SBW dient gewaarborgd te zijn om een duurzame exploitatie van de Warenar te garanderen.

Kaders parochie

De parochie is eigenaar van de grond en heeft deze in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Wassenaar. Dit erfpachtrecht loopt tot 2033. De gemeente is eigenaar van het gebouw. Als de Warenar wordt overgedragen, maar niet aan de parochie, zal het noodzakelijk zijn om nieuwe afspraken over de erfpacht te maken. Niet alleen dient de parochie als grondeigenaar toestemming te verlenen voor de overdracht, maar nieuwe afspraken over de looptijd zijn nodig om de investeringen in de herontwikkeling te waarborgen. In dit kader heeft de parochie kaders aan de gemeente meegegeven die zij belangrijk vindt in relatie tot de toekomst van de Warenar.

De belangrijkste kaders zijn:

- Er is behoefte aan een gemeenschapsruimte en kantoorruimte in de Warenar (100 – 150 m², structureel) en incidenteel huur van een zaal voor grotere groepen;
- Behoud maatschappelijke functie;
- Streven naar behoud van de theaterfunctie;
- Bestemmingswijziging van sociaal-maatschappelijk naar gemengd of wonen, zal gevolgen hebben voor de hoogte van de erfpacht;
- Ontwikkeling binnen huidige footprint van het gebouw;
- Circa helft parkeerterrein is eigendom van de kerk;
- Geen zicht vanuit het pand over het kerkhof;
- Grote eikenboom aan achterzijde moet bewaard worden;
- De parochie wil graag dat de stakeholders tevreden zijn met wat er komt.

Cultuursubsidie

Uit de uitwerking van de verschillende varianten blijkt dat geen van de varianten een exploitatieopbrengst genereert die de subsidie voor de theaterprogrammering geheel overbodig

maakt. Marktpartijen zijn niet bereid om een deel van het behaalde rendement in te zetten om de culturele theaterprogrammering exploitatieneutraal te maken en daarmee de weggevallen subsidie te compenseren. Geen van de onderzochte varianten is dus financieel levensvatbaar als de subsidie door de gemeente wordt stopgezet. Deze uitkomst verschilt niet van vergelijkbare vraagstukken bij andere gemeenten. Theaterprogrammering kost geld en er is subsidie nodig om dit binnen de gemeente te kunnen aanbieden. Dat zullen we moeten erkennen.

Dit betekent dat een subsidie vanuit de gemeente voor de culturele theaterprogrammering nodig blijft om de huidige theaterfunctie van de Warenar ook in de toekomst te behouden.

Advies participatiegroep

De varianten die op wenselijkheid en haalbaarheid zijn getoetst, vinden hun oorsprong binnen de participatiegroep. Deze varianten zijn uitgewerkt. Op deze varianten heeft de participatiegroep advies uitgebracht. Dit advies is tot stand gekomen binnen het tijdsbestek en de beschikbaarheid van de informatievoorziening in het proces. Zonder een goed inhoudelijk oordeel te kunnen geven op de financiële uitgangspunten, adviseert de participatiegroep de overdracht van de Warenar te baseren op de "nulvariant" of de "patronaatsvariant C" (huidige gebruik gebouw en kantoren op de zolderverdieping). Deze twee varianten scoren het hoogst op de afwegingscriteria die de participatiegroep heeft opgesteld, met daarin functionele, bouwkundige en leefbaarheidsaspecten (waaronder parkeren, groenstructuur en ruimtelijke impact op de buurt).

Gesprekken Parochie en SBW

Met de parochie en SBW wordt al verkennend gesproken over de overname van de Warenar. Deze gesprekken richten zich thans op één van de patronaatsvarianten. Hierbij wordt de parochie eigenaar van de Warenar. De parochie heeft namelijk aangegeven om de overname van de Warenar serieus te overwegen en hierbij de samenwerking te zoeken met SBW om de theater- en dorpshuisfunctie duurzaam te behouden. De gesprekken zijn onverbindend en onder voorbehoud van goedkeuring van het bisdom en uw raad.

Afweging herontwikkelingsvarianten

In onderstaande tabel worden de vier uitgewerkte varianten aan de hand van verschillende criteria afgewogen. De conclusie is dat transformatie- en optimalisatievariant overwegend slecht scoren. Dit heeft een aantal oorzaken:

De transformatie- en optimalisatievariant betekenen een forse investering in het gebouw. Deze investering leidt tot een initieel verlies omdat de bouw- en grondkosten kosten hoger zijn dan de initiële potentiële opbrengst van de functies in het gebouw. Op langere termijn zijn deze varianten ook niet rendabel. Dit komt doordat het risiconiveau van (de combinatie van) het gebruik te hoog ligt ten opzichte van het te behalen rendement. Door dit risico zal de investering in de cultuurfuncties snel terugverdiend moeten worden. De huren zijn daardoor hoog. Dit kan de exploitatie van de Warenar als cultuurmaatschappelijk centrum niet opbrengen waardoor een duurzame instandhouding van de theater- en dorpshuisfunctie in de Warenar niet mogelijk is.

De opbrengsten van de woningbouw compenseert dit verlies niet of een marktpartij is hiertoe niet bereid. De conclusie is dat een marktpartij het risico niet zal willen lopen of uiteindelijk een businesscase verlangt zonder de (verliesgevende) cultuurmaatschappelijke functies. Kortom deze varianten kunnen zichzelf dan ook niet bedruipen zonder substantiële en jaarlijks terugkerende bijdrage van de gemeente die hoger ligt dan de huidige subsidieniveau van de Warenar.

De grootschalige verandering van het gebouw heeft bovendien een grote impact op de omgeving en op de huidige gebruikers. Zoals blijkt uit het advies van de participatiegroep leidt dit tot een laag maatschappelijk draagvlak.

De patronaats- en nulvariant lijken wel financieel levensvatbaar. Deze varianten hebben ook breder maatschappelijk draagvlak. Voor zover inpasbaar binnen de beleidskaders van de gemeente en wet- en regelgeving willen wij meewerken aan het toevoegen van woningen in deze varianten.

De financiële levensvatbaarheid is echter alleen te waarborgen als een jaarlijkse subsidie voor de culturele theaterprogrammering door de gemeente wordt gegarandeerd. Hoe hoog deze subsidie moet zijn, zal moeten blijken uit de onderhandeling over de overdracht van de Warenar. Op basis van bovenstaande financiële verkenning moet uitgegaan worden van een minimaal bedrag van 40.000,- per jaar.

	Transformatie variant	Optimalisatie variant	Patronaats variant	Nulvariant
Randvoorwaarden Raad	++	+	++ (+/- kantoor i.p.v. wonen)	+/-
Kaders Parochie	-	+/-	++	++
Advies van participatiegroep	--	-	+ (--met woningen in de tuin)	++
Financiële Levensvatbaar	--	--	-	-
Levensvatbaar met cultuursubsidie	--	-	+	+
Ruimtelijke inpasbaarheid	+	+	++ (+/- met woningen in tuin)	++
Snelle overdracht Warenar	--	-/+	+	+
Maatschappelijk draagvlak	--	-	++ (--met woningen in de tuin)	++
Duurzame waarborg theater en dorpshuisfunctie	--	--	++	+

Conclusie en advies

De herontwikkelingsvariant van uw besluit van 28 januari 2020 blijkt gegeven bovenstaande afweging economisch, ruimtelijk en maatschappelijk niet levensvatbaar. Op basis van deze afweging stellen wij voor te kiezen voor behoud van theater Warenar door met Parochie en SBW in onderhandeling te gaan om te komen tot een koopovereenkomst op basis van de patronaatsvariant. In deze variant worden de krachten van de parochie en SBW gebundeld. Deze partijen zijn maatschappelijke betrokken in de omgeving en daarmee een logische keuze om goede afspraken te maken over een duurzame maatschappelijke toekomst van de Warenar. Dit betekent dat voor een langere termijn de dorpshuis- en theaterfunctie in de Warenar geborgd kan worden. Deze variant biedt bovendien een totale maatschappelijke oplossing waarbij de wens van de parochie om een meer zichtbare maatschappelijke rol te spelen kan worden ingevuld. De patronaatsvariant is uitgewerkt in drie subvarianten waarbij de parochie een duidelijke voorkeur heeft voor patronaatsvariant A (diaconessenwoningen in het binnenterrein, woningen op de zolderverdieping van de Warenar). De participatiegroep heeft om diverse redenen juist een sterke voorkeur voor de Patronaatsvariant C (geen woningen in de binnentuin en kantoren op de zolderverdieping). Tijdens de onderhandeling zal blijken welke variant een haalbaar optimum heeft.

Tijdens de onderhandelingsgesprekken zal de nulvariant gelden als terugvaloptie. De nulvariant zet de huidige exploitatie en opzet van het gebouw voort. Onder de voorwaarde dat de subsidie voor de culturele theaterprogrammering wordt voortgezet, is SBW bereid om met de gemeente verregaand te verkennen om het gebouw "om niet" over te nemen inclusief de huidige staat van onderhoud (financieel) en toekomstig (jaarlijks) onderhoud. De financierbaarheid wordt verkregen door steun van maatschappelijk betrokken partijen en kansen in de optimalisatie van de huidige exploitatie.

Vooruitlopend op uw besluitvorming en hieruit voortvloeiende onderhandeling met de parochie en SBW is de gemeente al met deze laatstgenoemde partijen in gesprek om de intentie van overname van de Warenar vast te leggen in een intentieovereenkomst.

Wij adviseren u de navolgende beslispunten:

1. De herontwikkelingsvariant conform uw besluit van 28 januari 2020 niet langer als uitgangspunt te nemen om de duurzame toekomst van de Warenar als theater en dorpshuisfunctie te waarborgen
2. De onderhandeling te starten met de Parochie en SBW over overname van het pand met behoud van theater- en dorpshuisfunctie conform de varianten die aansluiten op de huidige situatie (patronaatsvariant en nulvariant).
3. bij deze onderhandelingen als uitgangspunt te nemen dat cultuursubsidie in enige mate wordt ingezet om de culturele theaterprogrammering in de Warenar in de toekomst te blijven garanderen.
4. Voor de afronding van de uitwerking en de onderhandeling een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 75.000 ten laste van de reserve 'Ondersteuning grote projecten'.

5. De programmabegroting 2021 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Financiën

Het voorbereidingskrediet is toereikend geweest voor de uitwerking van de herontwikkelingsvariant in 2020. Van dit krediet is de inzet van de externe projectleider bekostigd. Daarnaast zijn verschillende onderzoeken verricht ten behoeve van de uitwerking en heeft een intensief participatietraject plaatsgevonden. De kosten hiervan zijn ten laste gebracht van dit krediet.

Voor de afronding van de uitwerking en de onderhandeling is een aanvullend voorbereidingskrediet van maximaal € 75.000 nodig.

De expertise in het proces en de afronding wordt vrijwel geheel geleverd door externe inhuur. Daarmee drukken de kosten direct op het project. Dit heeft als gevolg dat voor de afronding van de uitwerking en de onderhandeling een aanvullend voorbereidingskrediet van € 75.000 nodig is. De hoogte van dit krediet is een inschatting van de kosten door externe inhuur en eventuele aanvullende onderzoekskosten tot het einde van kwartaal 3 van 2021. Deze kosteninschatting is gebaseerd op de bestede uren en kosten die in 2020 zijn gemaakt. Deze incidentele last van € 75.000 kan worden gedekt uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten'.

De theaterfunctie kan niet zonder gemeentelijke subsidie voor de culturele theaterprogrammering. Dit betekent dat de voortzetting van deze cultuursubsidie noodzakelijk is voor het behoud van het theater. De effecten die het financieel meebrengen voor de gemeente worden meegenomen in het de besluitvorming over de bereikte overeenstemming met Parochie en/of SBW en opgenomen in de kadernota.

Duurzaamheid

Achterliggende gedachte bij de herontwikkelingsvariant was dat een nieuw en goed geïsoleerd gebouw zou ontstaan, wat niet alleen de duurzaamheid ten goede zou komen, maar ook de energielasten en daarmee de exploitatiekosten van de Warenar zou drukken. Die slag wordt met behoud van het pand niet gemaakt. Gezien het effect op de exploitatiekosten is het aannemelijk te veronderstellen dat de nieuwe eigenaar wel isolerende maatregelen zal nemen.

Communicatie/Inwonerparticipatie

Gedurende het gehele traject zijn alle stakeholders en betrokkenen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Informatie over het project is in te zien via de gemeentelijke website Informatiebrieven 2020 Wassenaar. Daarnaast is een aparte projectpagina Herontwikkeling Warenar Wassenaar op de website ingericht met actuele informatie zoals verslagen en presentaties. Het besluit van uw raad wordt via de vorengenoemde kanalen kenbaar gemaakt.

Na uw besluit wordt een persbericht opgesteld en verspreid. Omwonenden ontvangen na het besluit van uw raad een bewonersbrief.

De participatiegroep, parochie en SBW zijn gedurende het proces over de ontwikkelingen op de hoogte gehouden en worden na uw besluit separaat geïnformeerd.

Hoe nu verder?

Omdat reeds verkennende gesprekken gevoerd zijn, verwachten partijen voor 1 juli 2021 tot overeenstemming te kunnen komen over een (koop-)overeenkomst met betrekking tot de overdracht van de Warenar en het duurzame behoud van de cultuur-maatschappelijke functies in het gebouw.

Hierbij gelden de kaders van uw raad, zoals hierboven genoemd, als uitgangspunt. Voor de doorontwikkeling van de Warenar zal een optimum moeten worden gevonden die past binnen de belangen en randvoorwaarden van partijen. Het advies en de afwegingscriteria van de participatiegroep wordt in dit proces betrokken. Daarnaast zal in deze fase helder worden onder welke voorwaarden de subsidie voor de culturele theaterprogrammering ingezet wordt om de theaterfunctie van de Warenar duurzaam in stand te houden.

De raad zal direct na 1 juli worden geïnformeerd over de bevindingen van dit traject, waarna een raadsvoorstel zal worden ontwikkeld.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs H.I.P Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange ,
burgemeester