10 JULI 2025

DE WARENAR

FINANCIËLE HAALBAARHEIDSSTUDIE

Referentie:
B004364/250710/DS/ISO:RN/CB0

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01 Inleiding **1**
01.01 De Warenar 1
01.02 Vraagstelling 1
01.03 Methodiek 2
01.04 Leeswijzer 2

02 Huidige situatie **3**
02.01 Gebouw 3
02.02 Huidig gebruik 4
02.03 Gebruikersexploitatie 5
02.04 Vastgoedexploitatie 6

03 MJOP **8**
03.01 Resultaat gebruikersexploitatie 8
03.02 Resultaat gemeentelijke exploitatie 8

04 Verduurzaming **10**
04.01 Verduurzamingsmaatregelen 10
04.02 Resultaat gebruikersexploitatie 11
04.03 Resultaat gemeentelijke exploitatie 11

05 Renovatie **12**
05.01 Drie varianten 12
05.02 Investeringen 13
05.03 Exploitatie 15
05.04 Resultaat gebruikersexploitatie 18
05.05 Resultaat gemeentelijke exploitatie 19
05.06 Belangrijke uitgangspunten 21

06 Conclusies **22**
06.01 Resultaten 22
06.02 Aanbevelingen 23

01 INLEIDING

01.01 De Warenar

De Warenar is een gemeentelijk monumentaal pand in Wassenaar, met daaraan verbonden een theatergebouw. Beide gebouwen zijn eigendom van de gemeente Wassenaar. In het gebouw is naast het theater een steunpunt voor het Rode Kruis, het kantoor van de Bijbus, de balletschool en de gitaarschool gevestigd, en worden ruimtes incidenteel verhuurd. De grond is in erfpacht uitgegeven aan de gemeente tot 2033. Het bloot eigendom rust bij de Rooms Katholieke Parochie Heilige Augustinus. Het gebouw heeft te maken met achterstallig onderhoud en moet verduurzaamd en gerenoveerd worden om geschikt te blijven voor de toekomst.



Figuur 1: De Warenar

01.02 Vraagstelling

De Warenar zorgt voor verbinding, en daarom vindt de gemeente het belangrijk dat de culturele en sociale functie van de Warenar behouden blijft voor de Wassenaarders. De gemeente wenst te onderzoeken of het haalbaar is om op een duurzame, toekomstbestendige en maatschappelijk relevante manier verschillende functies te combineren, zoals een cultuurhuis met een buurtfunctie. Het doel is om de theater functie te behouden.

Het vertrekpunt voor het onderzoek is een renovatievisie waarin de kwaliteit en kwantiteit van de verhuurbare ruimtes wordt verbeterd en waarin naast het bestaande theater ook ruimte bestaat voor een dorpshuisfunctie. De gemeente heeft Kodde Architecten gevraagd om de programmatische mogelijkheden in kaart te brengen door middel van een renovatievisie, vlekkenplan en kostenraming.

De Warenar is een gemeentelijk monument en er geldt daarom geen wettelijke verplichting tot verduurzaming. Verduurzaming is echter wél een uitgesproken ambitie binnen het coalitieakkoord. Ook in het concept van het beheerplan vastgoed 2026-2029 benadrukt de gemeente haar hoge duurzaamheidsambities en haar rol als voorbeeldfunctie.

De gemeente heeft Brink gevraagd om de financiële impact van de renovatie, verduurzaming en mogelijke transformatie in beeld te brengen.

01.03 Methodiek

De financiële analyse is stapsgewijs opgebouwd om de consequenties per fase inzichtelijk te maken. Deze stappen zijn als volgt:

- 0. Huidige situatie (= huidige begroting als referentiepunt)
- A. MJOP (= wegwerken achterstallig onderhoud)
- B. + Verduurzaming (= verduurzaming van het pand)
- C. + functionele herinvestering (= investeringen voor de beoogde renovatievisie)

Met de financiële analyse wordt – vanuit het perspectief van de gemeente – de financiële impact in beeld gebracht.

01.04 Leeswijzer

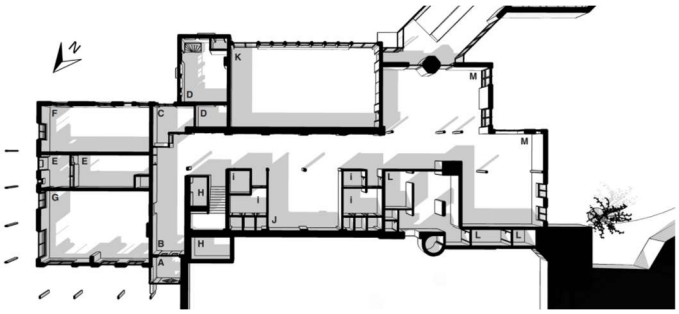
In hoofdstuk 2 wordt de geschiedenis van het pand en de huidige exploitatie toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de financiële consequenties van de uitvoering van het nieuw opgestelde MJOP voor de periode 2025 tot en met 2049 inzichtelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt de verduurzaming van het pand en het financiële resultaat daarvan besproken. In hoofdstuk 5 wordt de renovatievisie toegelicht, en worden de consequenties voor het financieel resultaat voor de exploitant en de gemeente in beeld gebracht bij een drietal varianten. In hoofdstuk 6 wordt de financiële impact van de verschillende keuzes samengevat, en worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd.

02 HUIDIGE SITUATIE

02.01 Gebouw

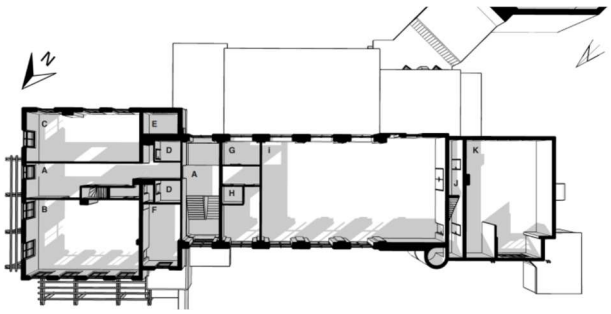
De Warenar werd in 1907 als patronaatsgebouw gebouwd in opdracht van de Sint Willibrordusparochie. In het gebouw werden een theaterzaal en vergaderruimtes, maar ook een woning ondergebracht. In 1933 werd het gebouw uitgebreid met een tweede recreatiezaal. Na de Tweede Wereldoorlog kreeg het gebouw steeds meer het karakter van een algemeen cultureel centrum dat gebruikt werd door verschillende plaatselijke verenigingen, en in 1986 werd het gebouw volledig verbouwd om een geschikter wijkgebouw te worden. Er kwam een nieuwe theaterzaal aan de achterzijde van het gebouw, en het gebouw werd intern volledig verbouwd, waardoor de oorspronkelijke structuren en het historisch karakter van het interieur vrijwel volledig zijn verdwenen. Als gevolg van het monumentale karakter van de voor- en zijgevel van de Warenar is het gebouw in 1994 op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.

Het gebouw heeft drie bouwlagen. De entree bevindt zich aan de noordwestzijde van het gebouw (Ruimte A in figuur 2). Aan de noordoostzijde van het pand zit het oude woonhuis. Het woonhuis is kort in gebruik geweest, en bevat hedendaags op de begane grond een vergaderzaal en een bibliotheek. Het midden van het gebouw bevat aan de westzijde (ter plaatse van de voormalige theaterzaal) de garderobe en toiletgroepen, en aan de oostzijde een recreatiezaal. In het zuiden van het gebouw is naast de doorgang naar het theater ook het bedrijfsrestaurant, in de vorm van een keuken en foyer gesitueerd.



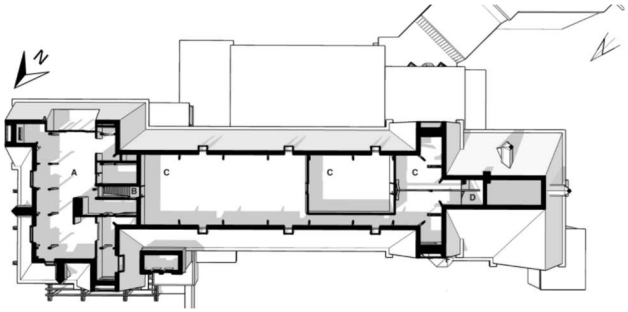
Figuur 2: De begane grond van het gebouw

Op de eerste verdieping van het gebouw bevindt zich ter plekke van de voormalige theaterzaal een balletzaal. In het oude woonhuis bevinden zich momenteel een berging en vergaderzaal, en boven de foyer is de techniekruimte gesitueerd.



Figuur 3: De eerste verdieping van het gebouw

Op de kapverdieping bevindt zich in het oude woonhuis nog steeds een kleine woonruimte die niet in gebruik is. De ruimtes boven de voormalige theaterzaal worden voornamelijk als berging gebruikt. In de voormalige hooizolder boven de foyer bevinden zich wederom installaties.



Figuur 4: De kapverdieping van het gebouw

Het gebouw heeft te maken met achterstallig onderhoud. Zo is schimmelgroei op de plafondafwerking ontstaan. De plafondafwerking en de stalen kozijnen (alsmede het schilderwerk aan de kozijnen) hebben last van corrosie. Op de dakbedekking is sprake van stilstaand water en lekkage, en veel installaties zijn bijna aan het einde van hun levensduur. Er is een actualisatie van het MJOP in gang gezet om het gebouw met de huidige invulling geschikt te houden voor de toekomst. Het geactualiseerde MJOP wordt in hoofdstuk 3 besproken.

02.02 Huidig gebruik

De gemeente Wassenaar heeft middels een exploitatieovereenkomst afspraken vastgelegd waarbinnen het beheer en de exploitatie van het gebouw mag worden uitgevoerd door de Stichting Beheer Warenar (hierna: SBW). SBW heeft opdracht tot het programmeren en laten uitvoeren van circa 22 theateractiviteiten per jaar. De overige exploitatie bestaat uit verhuur van ruimtes aan vaste en incidentiele maatschappelijke gebruikers. Tot de vaste gebruikers behoren een balletschool, een muziekschool, stichting de bij-Bus, het Rode Kruis en de plaatselijke bridgeclub. Daarnaast worden er recepties, condoleances en bedrijfsbijeenkomsten verzorgd die passen bij de sociaal maatschappelijke bijeenkomsten.

In deze rapportage is aan de hand van de activiteiten die de SBW organiseert naar de toekomstige exploitatie en de kansen voor van de toekomstige herbestemming van het cultureel centrum gekeken. De veronderstelling is dat de exploitatie op een vergelijkbare wijze wordt voortgezet door een derde partij met wie de gemeente een nieuwe beheer- en exploitatieovereenkomst zal opstellen.

02.03 Gebruikersexploitatie

SBW is de huidige exploitant van het gebouw, en daarmee verantwoordelijk voor de theaterexploitatie, het bedrijfsrestaurant en zaalverhuur.

In de huidige situatie bestaan er, naast de foyer van 135 m², twee vergaderzalen op de begane grond van 64 m² en 100 m². Op de eerste verdieping bevindt zich nog een vergaderzaal van circa 64 m², alsmede de balletzaal van 139 m². Enkele ruimtes in het oude woonhuis en op de kapverdieping worden hierin niet meegenomen, omdat ze op dit moment niet (kunnen) worden gebruikt voor zaalverhuur.



Figuur 5: Zaal op de begane grond die niet actief verhuurd wordt

De figuur hieronder geeft een overzicht van de kosten en opbrengsten van de huidige exploitatie.

Opbrengsten		Bedrag
Omzet theater	€	54.000
Omzet bedrijfsrestaurant	€	43.000
Omzet zaalverhuur	€	190.000
Subsidie	€	75.000
Totaal	**€**	**362.000**

Kosten		Bedrag
Inkoop	€	47.000
Theater	€	121.000
Arbeid	€	106.000
Schoonmaak	€	6.000
Onderhoud	€	10.000
Energie	€	37.000
Afschrijving	€	11.000
Overig	€	21.000
Huur		P.M.
Totaal	**€**	**359.000**

*Prijspeil 2024

Figuur 6: Gebruikersexploitatie op basis van begroting 2024 (afgerond op € 1.000,-)

In de begroting van SBW is de verhuur van de foyerruimte onder omzet uit het bedrijfsrestaurant geschaard. In deze rapportage worden deze opbrengsten opgenomen onder omzet uit zaalverhuur om daarmee een duidelijker beeld te geven van de opbrengsten en kosten per gebruiksfunctie. Bij de inkomsten van de zaalverhuur zitten ook inkomsten voor de verhuur van techniek inbegrepen. In de huidige situatie betreft dit circa € 12.000,- per jaar.

In de begroting komt ook naar voren dat de exploitant twee tarieven hanteert voor zaalhuur. Het lage tarief is voor sociaal maatschappelijke bijeenkomsten en een hoger tarief geldt voor de meer commerciële partijen voor evenementen. Wat verder in de huidige exploitatie opvalt is dat de exploitant geen huur betaalt aan de gemeente omdat de exploitatie van de Warenar niet winstgevend is. Daarnaast ontvangt de SBW € 75.000,- subsidie van de gemeente waarmee het resulterende begrotingstekort wordt gedekt.

02.04 Vastgoedexploitatie

De gemeente is eigenaar van de Warenar. Het onderstaande overzicht toont de structurele (vastgoed)lasten in de huidige situatie.

		0. Huidige situatie
Vastgoedbaten	**€**	**-**
Huuropbrengsten	€	-
Vastgoedlasten	**€**	**176.000**
Kapitaallasten	€	-
Beheerslasten	€	8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€	31.000
Onderhoud	€	138.000
Vastgoedresultaat	**€**	**-176.000**
Subsidie	**€**	**-75.000**
Totaal resultaat gemeente	**€**	**-251.000**

**Prijspeil 2024*

Figuur 7: Gemeentelijk resultaat in de huidige situatie (afgerond op € 1.000,-)

Uit de gemeentelijke begroting blijkt dat de structurele huisvestingslasten, exclusief eenmalige kosten zoals advieskosten, voor een belangrijk deel volgen uit het onderhoud. De gemeente heeft na het afketsen van de verkoop aan de Parochie een reservering opgenomen van € 100.000,-/jaar voor het weer in beheer en onderhoud nemen van de Warenar. Daarnaast wordt rekening gehouden met een budget voor reparatie- en contractonderhoud.

Uit de begroting blijkt ook dat er na 2025 geen afschrijvingslasten meer zijn voor de gemeente. Dit betekent dat het huidige pand en eventuele (geactiveerde) investeringen, na 2025 volledig zijn afgeschreven.

De gemeente heeft op dit moment geen uitstaande langlopende leningen. Op basis van de begroting 2025 wordt daarom uitgegaan van een omslagrente van 0,0%. Bij de berekening van de kapitaallasten voor nieuwe investeringen wordt momenteel uitsluitend rekening gehouden met het afschrijvingsdeel. Dit is ook van toepassing op de voorgestelde renovatie van de Warenar. Het afschrijvingsdeel is berekend op basis van een afschrijvingstermijn van 60 jaar, conform de geldende financiële verordening.

Het is echter denkbaar dat de gemeente – gezien haar financiële positie – in de toekomst langlopende leningen zal moeten aantrekken om investeringen te kunnen realiseren. In dat geval zal een omslagrente worden gehanteerd. Deze rentelasten worden dan doorberekend in de kapitaallasten van álle investeringen. De hoogte van deze toekomstige omslagrente zal worden bepaald op basis van de dan geldende investerings- en liquiditeitsplanning en meegenomen worden in de kadernota voor het betreffende jaar of de daaropvolgende jaren. Voor de renovatie van de Warenar wordt op dit moment nog geen rekening gehouden met deze mogelijke toekomstige rentecomponent.

Er wordt in deze analyse gerekend met algemene beheerkosten van € 5,30 per m^2 bvo, wat leidt tot een kostenpost van jaarlijks circa € 7.500,-. Ook zijn de kosten voor zakelijke lasten en verzekeringen met circa € 2.700,- opgehoogd.

Het in hoofdstuk 3 verder toegelichte MJOP omvat alle onderhoudswerkzaamheden. Wat betreft de gebruikerszaken die de huidige exploitant uitvoert – de kleine onderhoudswerkzaamheden die doorgaans door een huurder zelf worden bekostigd – ontvangt de exploitant een jaarlijkse vergoeding van € 7.500 van de gemeente. Hierdoor hoeft de huurder/exploitant zich uitsluitend te richten op klein en huishoudelijk onderhoud. Ook deze lasten zijn meegenomen in de analyse als aanvulling op de begroting.

Op dit moment is de betaling van de erfpachtcanon afgekocht en daarom niet opgenomen in de begroting 2024–2027. Per 1 januari 2028 treedt echter een nieuwe erfpachtovereenkomst met de Parochie in werking. De aanvangscanon bedraagt circa € 17.000 per jaar (prijspeil 2024) en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI. Ter voorbereiding op de nieuwe erfpachtovereenkomst is het bedrag prijspeil 2024 meegenomen in zowel de huidige situatie als in de nieuwe varianten.

03 MJOP

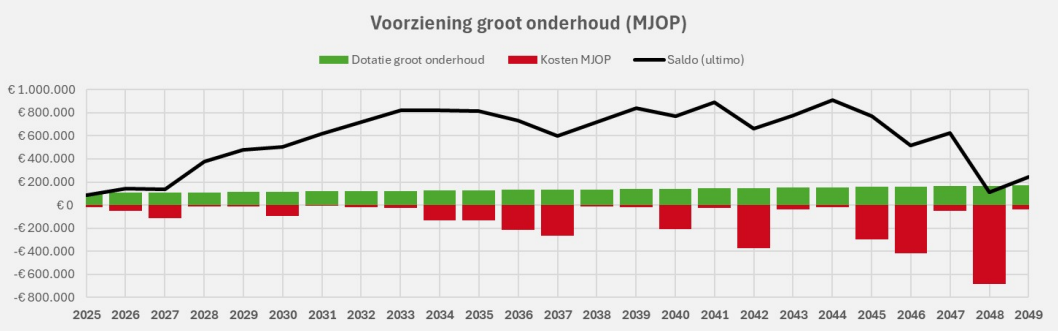
Zoals eerder besproken heeft het gebouw te maken met achterstallig onderhoud. Om de huidige of toekomstige invulling van het pand geschikt te houden voor de toekomst zal een deel van het achterstallig onderhoud, naast het regulier onderhoud, alsnog uitgevoerd moeten worden. Om in beeld te kunnen brengen wat er aan (achterstallig) onderhoud noodzakelijk is, heeft bouAd in opdracht van de gemeente een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor de periode 2025 – 2049. Het MJOP is bedoeld om de kwaliteit van het gehele complex (dus inclusief theater) op niveau te brengen en/of in stand te houden. Het omvat alle onderhoudswerkzaamheden, met uitzondering van klein huishoudelijk onderhoud waarvoor de exploitant een jaarlijkse vergoeding van € 7.500 ontvangt.

03.01 Resultaat gebruikersexploitatie

Investeren in achterstallig onderhoud heeft geen directe impact op de financiële exploitatie van de gebruiker. Desondanks is het natuurlijk aangenamer om gasten te kunnen ontvangen in een goed onderhouden gebouw, en is het uitvoeren van het MJOP noodzakelijk om de kwaliteit van het gebouw in stand te houden met het oog op de toekomst.

03.02 Resultaat gemeentelijke exploitatie

Uit het MJOP komt naar voren dat in de periode 2025 – 2049 jaarlijks een bedrag van circa € 115.000,- gedoteerd moet worden om alle onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De werkzaamheden worden niet allemaal gelijkmatig uitgevoerd in deze periode. Daarom is het gebruikelijk om te doteren aan de voorziening groot onderhoud. De hoogte van deze dotatie blijft hetzelfde, ongeacht de werkelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Dit leidt tot een langjarig stabiel begrotingsbeleid met over de gehele cyclus voldoende financiële middelen voor het noodzakelijke onderhoud.



Figuur 8: Overzicht voorziening groot onderhoud in periode van 2025 tot en met 2049 (25 jaar)

In de begroting voor de periode 2024-2027 wordt uitgegaan van een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van € 100.000,- aangevuld met circa € 30.000,- voor reparatie- en contractonderhoud, en een bijdrage van € 7.500,- die de gemeente aan SBW betaalt voor klein, dagelijks onderhoud. De hoogte van de dotatie is vastgesteld naar aanleiding van het opnieuw in beheer nemen van de Warenar door de gemeente, nadat de verkoop van het pand was afgeketst. Dit bedrag is destijds opgenomen op basis van een grove indicatie.

Op basis van het recent opgestelde MJOP blijkt dat een dotatie van € 115.000,- voldoende is om het pand langjarig te onderhouden. Dit betekent dat er in de huidige begroting in principe meer dan voldoende onderhoudsbudget is gereserveerd.

	0. Huidige situatie	MJOP
Vastgoedbaten	**€ -**	**€ -**
Huuropbrengsten	€ -	€ -
Vastgoedlasten	**€ 176.000**	**€ 161.000**
Kapitaallasten	€ -	€ -
Beheerslasten	€ 8.000	€ 8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€ 31.000	€ 31.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 123.000
Vastgoedresultaat	**€ -176.000**	**€ -161.000**
Subsidie	**€ -75.000**	**€ -75.000**
Totaal resultaat gemeente	**€ -251.000**	**€ -236.000**

**Prijspeil 2024*

Figuur 9: Gemeentelijk resultaat in de huidige situatie vergeleken met situatie na het MJOP (afgerond op € 1.000,-)

04 VERDUURZAMING

De gemeente wil naast de benodigde investeringen in achterstallig onderhoud (en in een mogelijke functionele herindeling) maatregelen onderzoeken om te verduurzamen, aangezien de uit te voeren werkzaamheden een natuurlijk moment bieden om aanvullende werkzaamheden uit te voeren. Verduurzaming is niet wettelijk verplicht, aangezien de Warenar een gemeentelijk monument is. Door middel van verduurzaming kan echter nog meer worden bereikt om de locatie op lange termijn niet alleen technisch, maar ook functioneel geschikt te houden en daarmee bij te dragen aan de maatschappelijke doelen van de gemeente.

04.01 Verduurzamingsmaatregelen

Om verschillende verduurzamingsopties te kunnen afwegen, is het normaal gesproken noodzakelijk om een maatwerkrapportage te laten opstellen. In afwachting van deze maatwerkrapportage wordt voorlopig uitgegaan van de volgende cijfers, ingeschat door Brink op basis van haar expertise en beschikbare kengetallen:

- Investeringskosten van € 916.300,- excl. btw, gebaseerd op:
  - 800 m^2 gevel na isoleren met voorzetwanden x € 200,-/m^2 = € 160.000,-
  - 900 m^2 dakisolatie x € 150,-/m^2 = € 135.000,-
  - 300 m^2 vervanging glas naar duurzaam, monumentaal glas x € 500,-/m^2 = € 150.000,-
  - 1.000 m^2 begane grond vloer isoleren x € 150,-/m^2 = € 150.000,-
  - Aankoop en plaatsen van 110 zonnepanelen x € 700,-/st. = € 77.000,-
  - Vervanging van CV door warmtepomp = € 150.000,-
  - 10% nader te detailleren om tot bouwkosten te komen
  - 10% complexiteit vanwege het monumentale karakter, 15% honoraria en 15% onvoorzien
- Afschrijftermijn van 60 jaar conform gemeentelijk beleid
- Reductie van 60% in verbruikskosten.

Verduurzaming	Hoeveelheid	Euro/eenh.		Bedrag
Gevel naisoleren met voorzetwanden	800 m^2	€ 200	€	160.000
Dakisolatie	900 m^2	€ 150	€	135.000
Vervanging glas naar duurzaam, monumentaal glas	300 m^2	€ 500	€	150.000
Vloerisolatie	1.000 m^2	€ 150	€	150.000
Zonnepanelen	110 st.	€ 700	€	77.000
Warmtepomp	1 st.	€ 150.000	€	150.000
Nader te detailleren	10%	€ 822.000	€	82.200
Bouwkosten			**€**	**904.200**
Opslag complexiteit monumentale status (10%)			€	90.420
Opslag honoraria (15%)			€	135.630
Opslag onvoorzien (15%)			€	135.630
Investeringskosten (excl. btw)			**€**	**1.265.880**

Figuur 10: Investeringskosten verduurzaming

Conform het gemeentelijk beleid wordt voor deze investering een afschrijftermijn van 60 jaar gehanteerd. Voor een groot deel van de isolatiemaatregelen is dit naar verwachting een realistische levensduur. De verwachte levensduur van duurzaam glas is echter korter (in beginsel tussen de 20 en 30 jaar). Ook de investering in zonnepanelen en een warmtepomp heeft naar verwachting een (aanzienlijk) kortere levensduur dan 60 jaar. Dit betekent dat de vervangingsopgave moet worden opgenomen in een toekomstig meerjarenonderhoudsplan. In zijn algemeenheid is het verstandig om

af te schrijven op basis van de verwachte levensduur, omdat met de vrijval van kapitaallasten ook dekking ontstaat voor de toekomstige vervanging.

04.02 Resultaat gebruikersexploitatie

De begroting van SBW schat de verbruikskosten voor 2024 in op circa € 37.000,-. Als de verduurzaming wordt uitgevoerd is het uitgangspunt dat de verbruikskosten voor de exploitant met 60% zullen dalen. Uitgaande van de huidige verbruikskosten in de begroting van SBW zal dit zorgen voor een verbetering van circa € 22.000,- op jaarbasis.

Opbrengsten		Bedrag
Omzet theater	€	54.000
Omzet bedrijfsrestaurant	€	44.000
Omzet zaalverhuur	€	189.000
Subsidie	€	75.000
Totaal	**€**	**362.000**
Huidige exploitatie	**€**	**362.000**

Kosten		Bedrag
Inkoop	€	47.000
Theater	€	121.000
Arbeid	€	106.000
Schoonmaak	€	6.000
Onderhoud	€	10.000
Energie	€	15.000
Afschrijving	€	11.000
Overig	€	21.000
Huur	€	25.000
Totaal	**€**	**362.000**
Huidige exploitatie	**€**	**359.000**

*Prijspeil 2024

Figuur 11: Gebruikersexploitatie ná verduurzaming (afgerond op € 1.000,-)

04.03 Resultaat gemeentelijke exploitatie

Investeringen in verduurzaming leiden tot hogere vastgoedlasten voor de gemeente in de vorm van kapitaallasten door afschrijvingen. De voordelen van de verduurzaming vertalen zich in lagere energiekosten, die ten goede komen aan de exploitant van het gebouw. De gemeente kan deze besparingen doorberekenen door een huurbetaling aan de exploitant te vragen, aangezien zij door de besparing aan energiekosten een positief exploitatieresultaat kan behalen.

	0. Huidige situatie	MJOP	Verduurzaming
Vastgoedbaten	**€ -**	**€ -**	**€ 25.000**
Huuropbrengsten	€ -	€ -	€ 25.000
Vastgoedlasten	**€ 176.000**	**€ 161.000**	**€ 182.000**
Kapitaallasten	€ -	€ -	€ 21.000
Beheerslasten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 123.000	€ 123.000
Vastgoedresultaat	**€ -176.000**	**€ -161.000**	**€ -157.000**
Subsidie	**€ -75.000**	**€ -75.000**	**€ -75.000**
Totaal resultaat gemeente	**€ -251.000**	**€ -236.000**	**€ -232.000**

Prijspeil 2024

Figuur 12: Gemeentelijk resultaat in huidige situatie vs. de situatie na verduurzaming (afgerond op € 1.000,-)

Uit de resultaten blijkt dat de beoogde verduurzaming bijdraagt aan een verbetering van de financiële exploitatie. De kapitaallasten voor de gemeente stijgen met € 21.000,-, waardoor de extra huurbetaling van € 25.000,- door de exploitant dekkend is voor deze stijging in vastgoedlasten.

05 RENOVATIE

In dit hoofdstuk wordt de renovatievisie toegelicht, alsmede de financiële impact met betrekking tot de verwachte investeringskosten en het effect daarvan op de (financiële) exploitatie. Daarbij wordt zowel de gebruikersexploitatie beoordeeld, als de gemeentelijke exploitatie (in haar rol als eigenaar).

05.01 Drie varianten

De renovatievisie is door Kodde Architecten uitgewerkt in drie varianten.

- Variant 1: maximaal
- Variant 2: functioneel
- Variant 3: minimaal

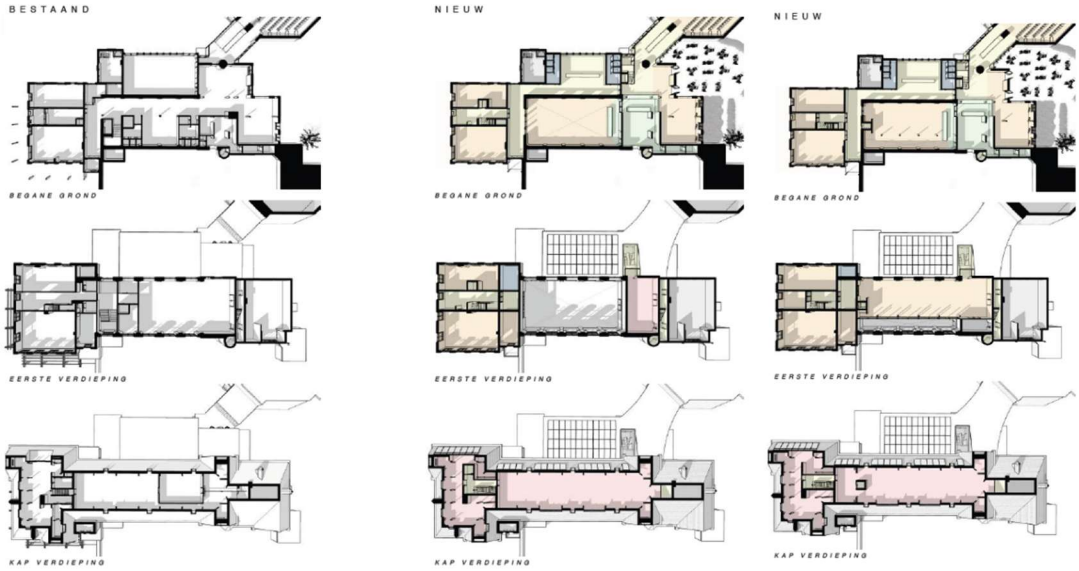
Variant 1: maximaal
In variant 1 wordt de indeling in het oude woonhuis aangepakt. Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van de ruimtes, en ze verwijzen meer naar de oude indeling van de woning inclusief afwerking. Verder wordt hier een trap en lift geplaatst. De garderobe en toiletgroepen aan de westzijde worden verplaatst. Voor het realiseren van de grote ontmoetingsruimte over de volledige hoogte op de plek van de oude zaal, zal de tussenvloer verwijderd worden. Met deze ingrepen wordt de voormalige theaterzaal grotendeels hersteld.

Het bedrijfsrestaurant wordt vernieuwd met openslaande deuren naar het terras en een extra raam. Het terras zelf krijgt een nieuwe inrichting en vergroening.

Aan de zuidzijde komt een extra trappenhuis naar de eerste verdieping. Dit is nodig om een extra vluchtweg te creëren, en zo de kapverdieping ook als bijeenkomstfunctie te kunnen gebruiken.

Op de eerste verdieping wordt het woonhuis aangepast en getransformeerd. De veranderingen in de indeling zijn hier minder ingrijpend dan op de begane grond. De lift en trap worden doorgetrokken naar de kapverdieping. Daarnaast wordt de tussenvloer verwijderd om de voormalige theaterzaal terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.

Op de kapverdieping verandert in het oude woonhuis weinig. Deze ruimte kan na de herindeling worden gebruikt als werkvertrek of een bijeenkomstfunctie. Het loggia dak wordt verwijderd. Daarnaast worden twee ruimtes op de kapverdieping samengevoegd, en komen er grote daklichten om de bruikbaarheid van de ruimte te verhogen.



Figuur 13: Oude situatie (links), variant 1 (midden) en variant 2 (rechts)

Variant 2: functioneel
In variant 2 wordt grotendeels een vergelijkbare aanpak gekozen als in variant 1, maar zijn er ook enkele verschillen. De belangrijkste verschillen met variant 1 zijn:

- De lift wordt nu centraal bij de hoofdingang geplaatst, in plaats van in het oude woonhuis.
- Er ontstaat een nieuwe indeling van de oude woning met grotere verhuurbare units.
- De tussenvloer wordt behouden, in combinatie met ramen ten behoeve van daglichttoetreding vanaf de noordwest zijde.
- Geen introductie van stijlkamers.

Variant 3: minimaal
In variant 3 wordt een minder omvangrijke aanpak voorgesteld. De belangrijkste verschillen met variant 1 en 2 zijn:

- In variant 3 wordt de huidige indeling van het woonhuis niet gewijzigd.
- Geen introductie van stijlkamers (net als in variant 2).
- Geen verplaatsing/vernieuwing van de toiletgroep op de begane grond.
- Behoud van huidige tussenvloer, zonder extra daglichttoetreding. De voormalige theaterzaal die in variant 1 en 2 grotendeels hersteld is, is daardoor niet herkenbaar (vergelijkbaar met de huidige situatie).
- Geen lift of extra trap: de circulatieruimte naar de zolderruimte blijft daarmee beperkt en onlogisch.

05.02 Investeringen

Investeringen
De investeringskosten voor de bouwkundige ingrepen en de installaties zijn door Kodde Architecten geraamd. Na overleg met een kostenadviseur van Brink is geconcludeerd dat de bouwkosten in hoofdlijnen reëel zijn.

Daarnaast zijn de huidige installaties die het gehele gebouw bedienen grotendeels afgeschreven. Vervanging en/of herstel van deze bestaande installaties loopt via het MJOP. Het is op dit moment echter niet duidelijk of de bestaande installaties voor lucht, koeling en warmte voldoende capaciteit

hebben voor het veronderstelde toegenomen gebruik van het gebouw. Daarom is een stelpost van € 400.000,- opgenomen. In een volgende concretiseringsfase moet worden onderzocht in hoeverre uitbreiding van de installatiecapaciteit noodzakelijk is in combinatie met andere installaties zoals brandveiligheid, hoe dit technisch ingepast moet worden en wat hiervan de investeringskosten zijn.

Verder is een kostenpost van € 500,-/m^2 toegevoegd om de ruimtes van het gebouw (exclusief theater) door middel van wand- vloer en plafondafwerking weer op niveau te brengen. Een vernieuwingsslag is met het oog op de lange termijn exploitatie naar verwachting noodzakelijk, zeker na een omvangrijke verduurzaming. Het gaat hier om nieuwe vloer/wand/plafondafwerkingen, interieur, et cetera.

Ten behoeve van de functionele herindeling is voor het theater een stelpost opgenomen van € 150.000,-. Dit kan op diverse manieren aangewend worden, afhankelijk van de specifieke behoefte die naar voren komt in een volgende ontwerpfase.

Over alle eerder genoemde kosten is verder rekening gehouden met 10% nader te detailleren om tot de bouwkosten te komen. In aanvulling hierop wordt gerekend met een 10% complexiteitsopslag vanwege het monumentale karakter, en 15% honoraria (adviseurs, projectbegeleiding) en 15% onvoorziene kosten om tot het investeringskostenniveau te komen. De investeringskosten bedragen circa € 5,1 miljoen exclusief btw. Dit is dus inclusief de verduurzaming van circa € 1,3 mln. In variant 3 zijn de investeringskosten circa € 3,9 mln.

Let op: dit is exclusief de prijsstijging van arbeid en materialen tussen nu en het moment van uitvoering. Op deze wijze wordt aangesloten bij de begrotingssystematiek van gemeente Wassenaar waarbij de meerjarenbegroting 2024-2027 prijspeil 2024 heeft. Bij de aanpassing van de begroting naar 2025 worden – waar nodig en mogelijk - kosten- en opbrengsten van de gemeente geïndexeerd.

Functionele herinvestering	VAR 1. MAXIMAAL	VAR 2. FUNCTIONEEL	VAR 3. MINIMAAL
Subtotaal bouwkundige ingrepen			
a. Extra trappenhuis aan de zuidzijde	*€ 75.000*	*€ 75.000*	*€ 75.000*
b. Nieuwe lift in oude woningdeel	*€ 100.000*	-	-
b. Nieuwe lift centraal bij hoofdingang	-	*€ 100.000*	-
c. Trap vernieuwing oude woningdeel	*€ 75.000*	*€ 75.000*	-
d. Nieuwe indeling + constructie	*€ 200.000*	*€ 200.000*	-
e1. Verwijderen tussenvloer in ontvangstzaal	*€ 100.000*	-	-
e2. Aanpassen tussenvloer in ontvangstzaal (o.a. glazen pui, aanpassing staalconstructie)	-	*€ 150.000*	-
f. Restaurantie onvangstzaal	*€ 100.000*	*€ 100.000*	-
g. Verwijderen Loggia dak	*€ 15.000*	*€ 15.000*	*€ 15.000*
h. Vernieuwen entree Warenar	*€ 40.000*	*€ 40.000*	*€ 40.000*
i. Nieuwe grote dakramen zolder	*€ 25.000*	*€ 25.000*	*€ 25.000*
j. Vernieuwen en verplaatsen toiletgroepen	*€ 65.000*	*€ 65.000*	-
k. Upgrade bestaande bedrijfsrestaurant keuken	*€ 50.000*	*€ 50.000*	*€ 50.000*
o. Aanpassen en uibreiden installaties (lucht, koeling, warmte)	*€ 400.000*	*€ 400.000*	*€ 400.000*
p. Inhaalslag achterstalling onderhoud	*€ 200.000*	*€ 200.000*	*€ 200.000*
q. Overige renovatie bestaande functies	*€ 600.000*	*€ 650.000*	*€ 650.000*
r. Upgraden interieur stijlkamers	*€ 200.000*	-	-
s. Verzwaren constructievloer zolder	*€ 80.000*	*€ 80.000*	*€ 80.000*
t. Verduurzaming	*€ 822.000*	*€ 822.000*	*€ 822.000*
u. Bouwkundige aanpassingen bestaande functies	*€ 45.000*	*€ 45.000*	*€ 45.000*
v. Stelpost aanpassingen theater deel	*€ 150.000*	*€ 150.000*	*€ 150.000*
w. Nader te detailleren (10%)	*€ 334.000*	*€ 324.000*	*€ 255.000*
Bouwkosten	**€ 3.676.000**	**€ 3.566.000**	**€ 2.807.000**
Opslag investeringskosten (40%)	€ 1.470.000	€ 1.426.000	€ 1.123.000
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 5.146.000**	**€ 4.992.000**	**€ 3.930.000**

Figuur 14: Geraamde investeringskosten in variant 1, 2 en 3

Kapitaallasten
Het uitgangspunt in deze rapportage is dat de gemeente de investeringen in de Warenar gaat doen. Dit zijn investeringen in materiële vaste activa, waarop vervolgens jaarlijks wordt afgeschreven. Deze afschrijvingslast komt ten laste van de vastgoedexploitatie van de gemeente. Conform het beleid van de gemeente wordt de gehele investering in één termijn van 60 jaar afgeschreven.

De gemeente Wassenaar heeft geen langlopende leningen en hanteert daarom een omslagrente van 0% voor de berekening van kapitaallasten. Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten zijn de jaarlijkse kapitaallasten van de gemeente per variant in onderstaande tabel weergegeven.

	VAR 1. MAXIMAAL	VAR 2. FUNCTIONEEL	VAR 3. MINIMAAL
Jaarlijkse afschrijvingslast op basis van 60 jaar afschrijftermijn	€ 86.000	€ 83.000	€ 65.000

Figuur 15: Kapitaallasten als gevolg van functionele herinvesteringen in variant 1, 2 en 3 (afgerond op € 1.000,-)

Onderhoudslasten
Door het investeringspakket wordt zowel een inhaalslag met betrekking tot het achterstallig onderhoud gerealiseerd als ook een vernieuwing van onderdelen die daardoor een lagere onderhoudsbehoefte hebben in de aankomende periode van zeven jaar. Daarom is op het MJOP een korting ingerekend voor deze periode van 50% (een bedrag van circa € 300.000,-) waardoor de dotatie over de gehele looptijd van het MJOP daalt tot € 105.000,-.

05.03 Exploitatie

In deze paragraaf wordt de impact van de functionele herinvesteringen op de exploitatie toegelicht.

Zaalverhuur + bedrijfsrestaurant
Na de renovatie blijft de foyer grotendeels in zijn huidige vorm bestaan. In **variant 1** verdwijnt de tussenvloer met de balletzaal, en de drie vergaderzalen worden twee vergaderzalen: de herstelde oude theaterzaal van 150 m^2, en een zaal op de eerste verdieping van 47 m^2.

De grote ruimte op de kapverdieping zou als vergaderzaal kunnen voldoen, maar door het huidige monumentale plafond kan deze zaal slechts deels benut worden. Om de gehele vloer een bijeenkomst-functie toe te kennen moeten er aanpassingen aan de stalen liggers uitgevoerd moeten worden die consequenties hebben voor dit monumentale plafond. Dit blijkt uit het rapport van Duyts Bouwconstructies dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. Deze constructieve aanpassing is daarom ook als kostenpost meegenomen in de raming van de investeringskosten (maatregel S).

Het uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie recepties/condoleances, vergaderingen, kookateliers en de huur door de bridgevereniging voornamelijk in de foyer en de oude gerenoveerde theaterzaal plaatsvinden. net als in de oude situatie. De overige, externe verhuur en maatschappelijk gebruik zal voornamelijk gebruikmaken van de vergaderzaal op de eerste verdieping en eventueel de kapverdieping.

In **variant 2** blijft de tussenvloer behouden, waardoor de kleine zaal op de eerste verdieping komt te vervallen door de samenvoeging met de tussenvloer. Voor de zaalhuur wordt verwacht dat het aantal recepties, grote bijeenkomsten en condoleances op een vergelijkbaar niveau ligt als in variant 1, deze vinden namelijk voornamelijk plaats in de foyer. De indeling van het woonhuis wordt aangepast, en de ruimtes worden vergroot, om daarmee de verhuurbaarheid/flexibiliteit te verbeteren.

In **variant 3** is de oude theaterzaal – in tegenstelling tot in variant 1 en 2 - niet herkenbaar en wordt (de indeling van) het oude woonhuis beperkt aangepakt, waardoor de verhuurbaarheid in totaliteit minder goed is dan in variant 1 en 2. De kapverdieping wordt naar verwachting gebruikt door maatschappelijke gebruikers, maar met een beperkte financiële opbrengst.

De omzet in de huidige situatie bedraagt circa € 233.000,- (omgerekend € 177,-/m^2 FNO). Voor de situatie ná de renovatie zijn twee scenario's in beeld gebracht, te weten een basisscenario en een optimistisch scenario. Bij het basisscenario wordt rekening gehouden met een beperkte toename ten opzichte van het huidige gebruik en prijsstelling. In de onderstaande tabel is de omzet uit zaalverhuur en aanverwante diensten weergegeven in dit scenario.

Var. 1 (Basis)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	60	€ 1.500	€ 90.000
Vergaderingen	250	€ 275	€ 68.750
Kookatelier	20	€ 175	€ 3.500
Bridge/etc.	30	€ 125	€ 3.750
Overige externe verhuur	125	€ 525	€ 65.625
Balletschool	-	-	€ -
Overige maatschappelijk	135	€ 125	€ 16.875
Totaal	**620**	**€ 401**	**€ 248.500**
Verhuur techniek			€ 21.875
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 62.839
Totaal			**€ 333.214**
Omzet per jaar per m^2 FNO	*1.197*		*€ 278*

Var. 2 (Basis)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	60	€ 1.500	€ 90.000
Vergaderingen	250	€ 275	€ 68.750
Kookatelier	20	€ 175	€ 3.500
Bridge/etc.	30	€ 125	€ 3.750
Overige externe verhuur	125	€ 500	€ 62.500
Balletschool	120	€ 150	€ 18.000
Overige maatschappelijk	135	€ 125	€ 16.875
Totaal	**740**	**€ 356**	**€ 263.375**
Verhuur techniek			€ 21.875
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 65.991
Totaal			**€ 351.241**
Omzet per jaar per m^2 FNO	*1.307*		*€ 269*

Var. 3 (Basis)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	60	€ 1.650	€ 99.000
Vergaderingen	130	€ 425	€ 55.250
Kookatelier	20	€ 175	€ 3.500
Bridge/etc.	30	€ 150	€ 4.500
Overige externe verhuur	65	€ 325	€ 21.125
Balletschool	120	€ 150	€ 18.000
Overige maatschappelijk	150	€ 125	€ 18.750
Totaal	**575**	**€ 383**	**€ 220.125**
Verhuur techniek			€ 11.375
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 54.564
Totaal			**€ 286.064**
Omzet per jaar per m^2 FNO	*1.318*		*€ 217*

Figuur 16: Omzet uit zaalhuur in variant 1, 2 en 3 in het basisscenario (afgerond op € 1.000,-)

In het basisscenario neemt de omzet uit zaalverhuur in alle varianten toe ten opzichte van de huidige situatie. De omzet in **variant 1** bedraagt € 333.000,-, een toename van circa 40%. De verhuur aan de balletschool komen te vervallen. Tegelijkertijd verbetert zowel de bezetting van de overige ruimtes als gevolg van de verbeterde functionaliteit van het gebouw als ook de gebruikstarieven. Dit leidt tot een sterke verbetering van de omzet per m^2.

In **variant 2** is met het behoud van de tussenvloer meer ruimte beschikbaar, maar door de relatief beperkte (huur)opbrengst van die ruimte neemt de gemiddelde omzet per m^2 wel af ten opzichte van variant 1. Het gebruik en de gehanteerde tarieven van de overige ruimtes zijn verder vergelijkbaar.

In **variant 3** vinden naar verwachting minder vergaderingen en overige externe verhuur plaats, omdat het gebouw minder functioneel is, de ruimtes minder geschikt zijn ten opzichte van variant 1 en 2, en er minder variatie is qua zalen en ruimtes. Desalniettemin wordt ten opzichte van de huidige situatie wel een verbetering in de omzet verwacht als gevolg van de investering in de kwaliteit van het gebouw. Dit komt ook naar voren in een hogere omzet per m^2 dan in de huidige situatie.

Naast de omzet uit zaalverhuur wordt aanvullende omzet gegenereerd door de verhuur van techniek en de verkoop van consumpties. In het basisscenario wordt 25% van de zaalhuur als aanvullende omzet vanuit het bedrijfsrestaurant gegenereerd (vergelijkbaar met de huidige situatie).

Naast het basisscenario is ook een **optimistisch scenario** opgesteld. In dit scenario is de aanname dat het gebruik van de zalen verder toeneemt en ook de gebruikstarieven hoger liggen. In de onderstaande tabel is de omzet uit zaalverhuur en aanverwante diensten weergegeven in het optimistische scenario.

Var. 1 (Positief)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	95	€ 1.650	€ 156.750
Vergaderingen	310	€ 325	€ 100.750
Kookatelier	25	€ 175	€ 4.375
Bridge/etc.	40	€ 150	€ 6.000
Overige externe verhuur	165	€ 550	€ 90.750
Balletschool	-	-	€ -
Overige maatschappelijk	185	€ 150	€ 27.750
Totaal	**820**	**€ 471**	**€ 386.375**
Verhuur techniek			€ 28.875
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 114.761
Totaal			**€ 530.011**
Omzet per jaar per m² FNO	*1.197*		*€ 443*

Var. 2 (Positief)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	95	€ 1.650	€ 156.750
Vergaderingen	310	€ 300	€ 93.000
Kookatelier	25	€ 175	€ 4.375
Bridge/etc.	40	€ 150	€ 6.000
Overige externe verhuur	165	€ 525	€ 86.625
Balletschool	150	€ 175	€ 26.250
Overige maatschappelijk	185	€ 125	€ 23.125
Totaal	**970**	**€ 408**	**€ 396.125**
Verhuur techniek			€ 28.875
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 119.679
Totaal			**€ 544.679**
Omzet per jaar per m² FNO	*1.307*		*€ 417*

Var. 3 (Positief)	Aantal	Tarief	Omzet
Recepties/condoleances	95	€ 1.700	€ 161.500
Vergaderingen	155	€ 425	€ 65.875
Kookatelier	25	€ 200	€ 5.000
Bridge/etc.	35	€ 150	€ 5.250
Overige externe verhuur	75	€ 350	€ 26.250
Balletschool	145	€ 150	€ 21.750
Overige maatschappelijk	180	€ 125	€ 22.500
Totaal	**710**	**€ 434**	**€ 308.125**
Verhuur techniek			€ 13.125
Opbrengsten bedrijfsrestaurant			€ 93.086
Totaal			**€ 414.336**
Omzet per jaar per m² FNO	*1.318*		*€ 314*

Figuur 17: Omzet uit zaalhuur in variant 1, 2 en 3 in het optimistische scenario (afgerond op € 1.000,-)

De omzet in **variant 1** neemt in het optimistische scenario toe met circa € 197.000,- per jaar (+60%) ten opzichte van het basisscenario. Dit komt door een stijging in de verhuurprijzen van 10% ten opzichte van het basisscenario, en 25% extra activiteiten en verhuringen. Daarnaast wordt de theaterzaal in dit scenario aanvullend 20 keer verhuurd voor voornamelijk gemeentelijke bijeenkomsten en vergaderingen. Dit is mede gebaseerd op de mogelijke verhuizing uit het stadskantoor waardoor er meer vraag kan ontstaan naar het gebruik van dit soort ruimtes op locaties in de buurt.

In **variant 2** is de toename in het optimistische scenario ten opzichte van het basisscenario van vergelijkbare aard als in variant 1.

In het optimistische scenario stijgt de omzet in **variant 3** naar verwachting wat minder (+45%) ten opzichte van het basisscenario, dan de varianten 1 en 2. Doordat in variant 3 minder wordt geïnvesteerd in het gebouw (lift, andere indeling, et cetera), is er naar verwachting minder groeipotentie qua verhuur en prijs dan in de andere twee varianten.

In het optimistische scenario is het achterliggende vertrekpunt dat 30% van de zaalhuur als aanvullende omzet vanuit het bedrijfsrestaurant gegenereerd kan worden (in plaats van 25% in het basisscenario), vanuit de verwachting dat er meer dynamiek/reuring gaat ontstaan en de exploitatiemogelijkheden toenemen waardoor zaalverhuur vaker leidt tot omzet vanuit het bedrijfsrestaurant.

Let op: deze prognoses in deze scenario's zijn niet gebaseerd op een behoefteonderzoek onder huidige en/of nieuwe gebruikers. Het is een aanname als onderdeel van de haalbaarheidsanalyse om de mogelijke impact van de renovatievisie in beeld te brengen.

Theater
In deze financiële analyse wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de exploitatie van het theater niet of nauwelijks verandert. De huidige opbrengsten en kosten van het theater, alsmede de aanvullende kosten vanuit de verduurzaming en het MJOP voor het theater zijn meegenomen in de gebruikers- en gemeentelijke exploitatie.

05.04 Resultaat gebruikersexploitatie

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de gebruikersexploitatie in de verschillende varianten. Deze is voor het **basisscenario** in de onderstaande tabel weergegeven.

Gebruiksexploitatie	Huidig	Var. 1 (basis)	Var. 2 (basis)	Var. 3 (basis)
Opbrengsten				
Omzet theater	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000
Omzet bedrijfsrestaurant	€ 43.000	€ 63.000	€ 66.000	€ 55.000
Omzet zaalverhuur	€ 190.000	€ 270.000	€ 285.000	€ 232.000
Subsidie	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Totaal	**€ 362.000**	**€ 463.000**	**€ 481.000**	**€ 415.000**
Kosten				
Inkoop	€ 47.000	€ 66.000	€ 68.000	€ 61.000
Theater	€ 121.000	€ 121.000	€ 121.000	€ 121.000
Arbeid	€ 106.000	€ 127.000	€ 133.000	€ 111.000
Schoonmaak	€ 6.000	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000
Onderhoud	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Energie	€ 37.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
Afschrijving	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000
Overig	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000
Huur	€ -	€ 78.000	€ 88.000	€ 52.000
Totaal	**€ 359.000**	**€ 463.000**	**€ 481.000**	**€ 415.000**
Resultaat	**€ 3.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Figuur 18: Gebruikersexploitatie na renovatie in variant 1, 2 en 3 in het basisscenario (afgerond op € 1.000,-)

Uit de tabel komt naar voren dat voor wat betreft de opbrengsten de omzet uit het theater en de subsidie voor het culturele programma in alle varianten op hetzelfde niveau ligt. De verschillen ontstaan in deze analyse dus bij de omzet uit zaalverhuur en het bedrijfsrestaurant.

Aan de kostenkant nemen de kosten voor inkoop en arbeid toe als gevolg van de extra activiteiten en verhuringen. Doordat het relatieve aandeel van zaalhuur (wat minder arbeidsintensief is) in de exploitatie omhoog gaat en doordat er absoluut gezien meer verhuur plaatsvindt, is het uitgangspunt dat het percentage arbeid als deel van de omzet iets gaat afnemen (van 41% nu naar 35%).

Voor inkoop geldt dat de toename in de kosten is gekoppeld aan de groei van de omzet van het bedrijfsrestaurant (25% van omzet) en de zaalhuur (7,5% van omzet).

Daarnaast wordt rekening gehouden met extra schoonmaakkosten door het extra gebruik van het gebouw en wordt ook rekening gehouden met een toename van 15% in de verbruikskosten. Doordat in de nieuwe situatie het pand verduurzaamd is, zijn de energielasten ten opzichte van de huidige situatie echter nog steeds lager.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt de bandbreedte van het begrotingsoverschot van de exploitant – en dus ook het bedrag dat als huur aan de gemeente kan worden betaald – ingeschat op circa € 52.000 tot 88.000,- op jaarbasis. Let op: dit is inclusief de besparing op de verbruikskosten als gevolg van de verduurzaming.

In de onderstaande tabel is ook voor het **optimistische scenario** de gebruikersexploitatie weergegeven.

Gebruiksexploitatie	Huidig	Var. 1 (optimistisch)	Var. 2 (optimistisch)	Var. 3 (optimistisch)
Opbrengsten				
Omzet theater	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000
Omzet bedrijfsrestaurant	€ 43.000	€ 115.000	€ 120.000	€ 93.000
Omzet zaalverhuur	€ 190.000	€ 415.000	€ 425.000	€ 321.000
Subsidie	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Totaal	**€ 362.000**	**€ 659.000**	**€ 674.000**	**€ 544.000**
Kosten				
Inkoop	€ 47.000	€ 90.000	€ 92.000	€ 77.000
Theater	€ 121.000	€ 121.000	€ 121.000	€ 121.000
Arbeid	€ 106.000	€ 196.000	€ 201.000	€ 156.000
Schoonmaak	€ 6.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000
Onderhoud	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Energie	€ 37.000	€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000
Afschrijving	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000
Overig	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000
Huur	€ -	€ 175.000	€ 183.000	€ 113.000
Totaal	**€ 359.000**	**€ 659.000**	**€ 674.000**	**€ 544.000**
Resultaat	**€ 3.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Figuur 19: Gebruikersexploitatie na renovatie in variant 1, 2 en 3 in het optimistische scenario (afgerond op € 1.000,-)

In het optimistische scenario verbetert het resultaat onder invloed van een betere bezetting van de zalen, hogere verhuurtarieven en een hogere omzet uit het bedrijfsrestaurant.

Aan de kostenkant nemen de kosten voor inkoop en arbeid verder toe als gevolg van de extra activiteiten en verhuringen. Hiervoor worden dezelfde percentages van de omzet gebruikt als in het basisscenario.

Door het hogere gebruik van het gebouw wordt ook aangenomen dat het verbruik (warmte, elektra en water) 25% hoger ligt in het optimistische scenario. Daarnaast zijn er ook extra kosten geraamd voor de schoonmaak. Het potentiële huurniveau neemt in het optimistische scenario toe tot € 113.000 in variant 3 of circa € 180.000,- in variant 1 en 2.

05.05 Resultaat gemeentelijke exploitatie

In de onderstaande tabel is de gemeentelijke exploitatie weergegeven. Dit is de exploitatie vanuit het perspectief van de eigenaar / verhuurder van het gebouw.

	0. Huidige situatie	Var. 1 (basis)	Var. 2 (basis)	Var. 3 (basis)
Vastgoedbaten	**€ -**	**€ 78.000**	**€ 88.000**	**€ 52.000**
Huuropbrengsten	€ -	€ 78.000	€ 88.000	€ 52.000
Vastgoedlasten	**€ 176.000**	**€ 236.000**	**€ 234.000**	**€ 216.000**
Kapitaallasten	€ -	€ 86.000	€ 83.000	€ 65.000
Beheerslasten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 113.000	€ 113.000	€ 113.000
Vastgoedresultaat	**€ -176.000**	**€ -159.000**	**€ -146.000**	**€ -164.000**
Subsidie	**€ -75.000**	**€ -75.000**	**€ -75.000**	**€ -75.000**
Totaal resultaat gemeente	**€ -251.000**	**€ -234.000**	**€ -221.000**	**€ -239.000**

Figuur 20: Gemeentelijk resultaat na renovatie in variant 1, 2 en 3 in het basisscenario (afgerond op € 1.000,-)

Het bedrag dat de exploitant kan betalen als huur aan de gemeente varieert op basis van de diverse varianten en uitgangspunten tussen de € 52.000 en € 88.000,-.

Door de noodzakelijke herinvestering nemen de kapitaallasten voor de gemeente toe. Deze kapitaallasten liggen in variant 1 hoger dan in variant 3 door de omvangrijkere aanpak. Door de relatief lange afschrijfperiode van 60 jaar in combinatie met een omslagrente van 0% leiden de verschillen in investeringskosten maar beperkt tot verschillen in de jaarlijkse kapitaallasten.

De afname in de onderhoudskosten komt voort uit het geactualiseerde MJOP en de dotatie die daarvoor in de komende jaren noodzakelijk is, in combinatie met de inhaalslag die door alle investeringen wordt gemaakt.

In het basisscenario leidt dit alles tot een verbetering van het gemeentelijke resultaat ten opzichte van de huidige situatie van circa € 20.000,- in variant 1. In variant 2 verbetert het resultaat verder, terwijl het resultaat in variant 3 juist wat afneemt. Op basis van de diverse uitgangspunten leiden alle varianten naar verwachting tot een (lichte) verbetering van het financiële resultaat.

In de onderstaande tabel is ook het resultaat voor de gemeente weergegeven in **het optimistische scenario**.

	0. Huidige situatie	Var. 1 (positief)	Var. 2 (positief)	Var. 3 (positief)
Vastgoedbaten	**€ -**	**€ 175.000**	**€ 183.000**	**€ 113.000**
Huuropbrengsten	€ -	€ 175.000	€ 183.000	€ 113.000
Vastgoedlasten	**€ 176.000**	**€ 236.000**	**€ 234.000**	**€ 216.000**
Kapitaallasten	€ -	€ 86.000	€ 83.000	€ 65.000
Beheerslasten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 113.000	€ 113.000	€ 113.000
Vastgoedresultaat	**€ -176.000**	**€ -61.000**	**€ -51.000**	**€ -103.000**
Subsidie	**€ -75.000**	**€ -75.000**	**€ -75.000**	**€ -75.000**
Totaal resultaat gemeente	**€ -251.000**	**€ -136.000**	**€ -126.000**	**€ -178.000**

Figuur 21: Gemeentelijk resultaat na renovatie in variant 1, 2 en 3 in het optimistische scenario (afgerond op € 1.000,-)

In dit positieve scenario nemen de huuropbrengsten toe. De kostenstructuur aan de kant van de gemeente als eigenaar/verhuurder verandert niet. Dit leidt tot een verbetering in het resultaat ten opzichte van de huidige situatie van circa € 70 tot 120.000,- op jaarbasis.

De gemeente Wassenaar is voornemens om de integrale kosten van economische activiteiten door de berekenen in de huurprijs. Dit kan leiden tot de invoering van **een kostprijsdekkende huur** waarbij alle kosten van verwerving en exploitatie van vastgoed worden gedekt en rekening wordt gehouden met rente en inflatie.[1] De gemeente heeft dit besluit echter nog niet genomen. Flankerend beleid is op onderdelen vermoedelijk nodig bij invoering. In de bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met een kostprijsdekkende huur en eventueel flankerend beleid.

[1] Zie de memo uitgangspunten KPDH Wassenaar voor meer informatie over de onderliggende uitgangspunten.

Gelet op onder meer de investeringen in zowel verduurzaming als de renovatie, de huidige WOZ-waarde, de rekenrente en onderhoudsregime, zou de kostprijsdekkende huur op basis van die systematiek afhankelijk van de variant circa € 350 tot 400.000,- excl. btw-schade moeten bedragen. Dit betekent dat als de gemeente een dergelijke kostprijsdekkende huur zou vragen aan de exploitant, de subsidie voor de exploitant significant verhoogd zou moeten worden. Anders is de exploitatie van de Warenar financieel niet sluitend (op basis van de toegelichte aannames en uitgangspunten).

05.06 Belangrijke uitgangspunten

Bij de financiële haalbaarheidsanalyse zoals deze in dit hoofdstuk is toegelicht hoort een aantal uitgangspunten:

- De investeringsraming zijn gebaseerd op het schetsontwerp. Dat betekent dat kosten in hoofdlijnen zijn geraamd op basis van kostenkengetallen per m^2 of met stelposten. Er is immers geen ontwerp en/of (technisch) Programma van Eisen beschikbaar.
- Er wordt in de investeringskosten van variant 1 rekening gehouden met het terugbrengen van stijlkamers naar de originele staat, maar het betreft een stelpost met een grote mate van onzekerheid over wat hiervoor nodig is.
- Er wordt verondersteld dat geen aanvullende investeringen met betrekking tot brandveiligheid nodig zijn, en wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving.
- Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest en de mogelijke implicaties voor de kostenramingen.
- De kosten voor het vernieuwen van de verbinding tussen de oudbouw en het theater zijn niet doorgerekend en zijn slechts als presentatie in het schetsontwerp meegenomen.
- Er is geen budget opgenomen voor de aanpak van het parkeerterrein aan de voorzijde.
- Alle bedragen zijn prijspeil 2024, dus exclusief eventuele prijsstijgingen. Op deze wijze wordt aangesloten bij de begrotingssystematiek van gemeente Wassenaar waarbij de meerjarenbegroting 2024-2027 prijspeil 2024 heeft. Bij de aanpassing van de begroting naar 2025 worden – waar nodig en mogelijk - kosten- en opbrengsten van de gemeente geïndexeerd.
- Op basis van de gemeentelijke begroting 2025 wordt er gerekend met een omslagrente van 0%. Dit is conform het vigerende beleid van de gemeente Wassenaar. Als de omslagrente uiteindelijk toch hoger wordt, heeft dit een negatieve impact op de exploitatie.
- Doordat gerekend wordt met een omslagrente van 0% in combinatie met een relatief lange afschrijvingsperiode van 60 jaar, hebben de hogere investeringen in variant 1 en 2 een beperkte impact in de vergelijking met variant 3. Bij een hogere rente en een kortere afschrijvingsperiode zou variant 3 naar verwachting beter uit de vergelijking komen (hoewel het absolute resultaat in alle varianten slechter gaat uitvallen).
- Alle bedragen zijn exclusief btw. De gemeente heeft onderzocht dat de BTW voor de renovatie naar verwachting aftrekbaar is.
- De prognoses voor wat betreft de zaalverhuur zijn niet gebaseerd op een behoefteonderzoek onder huidige en/of nieuwe gebruikers. Het is een aanname als onderdeel van de haalbaarheidsanalyse om de mogelijke impact van de renovatievisie in beeld te brengen.
- De verwachte toename van de omzet uit zaalverhuur en activiteiten vindt naar verwachting geleidelijk plaats vanaf het moment dat de investeringen in de Warenar zijn afgerond en het pand weer volledig in gebruik is. Dit betekent dat het resultaat uit de gebruikersexploitatie een ingroeiperiode kent. Dit effect is verder niet in deze analyse meegenomen.

06 CONCLUSIES

06.01 Resultaten

De resultaten zijn samengevat in de onderstaande tabel. In de tabel zijn de verschillende varianten weergegeven: de huidige situatie, de variant waarin uitvoering wordt gegeven aan het MJOP en de beoogde verduurzaming (zónder functionele herinvestering), en de drie varianten zoals beschreven in hoofdstuk 5.

	0. Huidige situatie	MJOP + Verduurzaming	VAR 1. MAXIMAAL	VAR 2. FUNCTIONEEL	VAR 3. MINIMAAL
Omschrijving					
Achterstallig onderhoud	✗	✓	✓	✓	✓
Verduurzaming	✗	✓	✓	✓	✓
Functionele renovatie	✗	✗	✓	✓	✗
Tussenvloer	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
Investeringskosten	-	€ 1.266.000	€ 5.107.000	€ 4.876.000	€ 3.814.000
Vastgoedbaten	-	€ 25.000	€ 78.000 tot € 175.000	€ 88.000 tot € 183.000	€ 52.000 tot € 113.000
Vastgoedlasten	€ 176.000	€ 182.000	€ -236.000	€ -234.000	€ -216.000
Kapitaallasten	-	€ 21.000	€ 86.000	€ -83.000	€ -65.000
Beheerslasten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ -8.000	€ -8.000
Zakelijke lasten/verzekeringen	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000	€ -31.000	€ -31.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 123.000	€ 113.000	€ -113.000	€ -113.000
Vastgoedresultaat	€ -176.000	€ -157.000	€ -159.000 tot € -61.000	€ -146.000 tot € -51.000	€ -164.000 tot € -103.000
Subsidie	€ -75.000	€ -75.000	€ -75.000	€ -75.000	€ -75.000
Resultaat gemeente (bandbreedte)	€ -251.000	€ -232.000	€ -234.000 tot € -136.000	€ -221.000 tot € -126.000	€ -239.000 tot € -178.000

**Prijspeil 2024*

Figuur 22: Overzicht gemeentelijk resultaat in verschillende varianten (afgerond op € 1.000,-)

In de huidige situatie betaalt de exploitant geen huur aan de gemeente, en zijn de structurele vastgoedlasten voor de gemeente circa € 176.000,-. Naast de cultuursubsidie van € 75.000,- “kost” de Warenar derhalve in totaal circa € 251.000,- op jaarbasis. In de huidige begroting is een kostenpost opgenomen voor preventief en contractonderhoud (€ 30.000,-), net als een dotatie aan de voorziening groot onderhoud van € 100.000,-. Dit is naar verwachting voldoende voor de uitvoering van het geactualiseerde MJOP.

In afwachting van nader op te stellen maatwerkadvies heeft Brink een inschatting gemaakt van de investeringskosten voor de verduurzaming en de verwachte reductie in verbruikskosten. De verduurzaming van het gebouw vereist naar verwachting een investering van circa € 1,3 miljoen exclusief btw. De voordelen van de verduurzaming (lagere verbruikskosten) komen bij de exploitant van het gebouw te liggen. De gemeente verrekent dit voordeel via een huurtoeslag c.q. een soort van energieprestatievergoeding. Daarnaast levert de verduurzaming andere voordelen op, ten aanzien van het comfort en binnenklimaat en het draagt ook bij aan het bereiken van maatschappelijke doelen omtrent energieverbruik en verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het uitvoeren van het MJOP én het verduurzamen leidt in vergelijking met de begroting in de huidige situatie tot een beperkt voordeel (circa € 19.000,- op jaarbasis). In deze variant wordt het achterstallig onderhoud uitgevoerd conform de planning in het opgestelde MJOP. De aanpak van het gebouw via de onderhoudsopgave verloopt daarmee geleidelijk. Overwogen kan worden om bij een omvangrijke verduurzaming ook bepaalde onderhoudsmaatregelen naar voren te halen. Dit leidt in beginsel tot hogere investeringskosten, maar is gelet op de uitvoering (werk-met-werk maken) en de hinder voor de gebruikers te prefereren.

Door de functionele herindeling en de investeringen die daarmee gepaard gaan in variant 1, 2 en 3 nemen de kapitaallasten van de gemeente verder toe. De beoogde renovatievisie (inclusief verduurzaming) vereist in variant 1 een investering van circa € 5,1 miljoen exclusief btw. De mogelijkheden voor de exploitatie gaan naar verwachting verbeteren wat zeker in een optimistisch scenario kan leiden tot extra omzet voor de exploitant. Om een bandbreedte van de opbrengsten van de zaalhuur in te kunnen schatten is naast een basisscenario ook een positief scenario opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de potentie bestaat om circa € 78.000 tot € 175.000,- aan extra huuropbrengsten te genereren ter dekking van de gemeentelijke kapitaallasten.

Variant 2 leidt tot een in hoofdlijnen vergelijkbaar beeld. De investering is ten opzichte van variant 1 iets lager, maar door behoud van de tussenvloer kan wel wat meer resultaat gerealiseerd worden. Het resultaat voor de gemeente verbetert hierdoor licht.

In variant 3 nemen de investeringen verder af. Dit leidt tot lagere kapitaallasten. Aangezien het gebouw minder functioneel is, en de ruimtes minder geschikt zijn om te exploiteren, worden de huuropbrengsten ook lager ingeschat. Desalniettemin wordt ten opzichte van de huidige situatie wel een verbetering in de omzet verwacht als gevolg van de investering in de kwaliteit van het gebouw, zoals de verduurzaming.

Doordat gerekend wordt met een omslagrente van 0% in combinatie met een relatief lange afschrijvingsperiode van 60 jaar, hebben de hogere investeringen in variant 1 en 2 een beperkte impact in de vergelijking met variant 3. Bij een hogere rente en een kortere afschrijvingsperiode zou variant 3 naar verwachting beter uit de vergelijking komen (hoewel het absolute resultaat in alle varianten slechter gaat uitvallen).

06.02 Aanbevelingen

Wanneer de gemeente Wassenaar op basis van deze bevingen besluit verder onderzoek te doen naar de renovatie van de Warenar, adviseert Brink voor de volgende fase het volgende:

- Uitvoering van een marktconsultatie gericht op voornamelijk de zaalhuur en het bedrijfsrestaurant. De prognoses voor wat betreft de zaalverhuur zijn in deze fase van de planontwikkeling niet gebaseerd op een behoefteonderzoek onder huidige en/of nieuwe gebruikers. Het is een aanname als onderdeel van de haalbaarheidsanalyse om de mogelijke impact van de renovatievisie in beeld te brengen. Een marktconsultatie zou het effect van de renovatievisie op de exploitatie van het pand beter in kaart kunnen brengen.
- Voer nader onderzoek uit naar het installatieconcept voor het nieuwe pand (concept, capaciteit, et cetera). Bekijk hierbij ook de technische inpasbaarheid, gelet op het bestaande gebouw en het monumentale karakter.
- Stel een (technisch) programma van eisen op voor de beoogde renovatie.
- Werk de renovatievisie – mede op basis van het bovenstaande voortschrijdende inzicht - verder uit in het ontwerp.
- Beschouw naast het pand ook de omgeving en welke investeringen in de openbare ruimte benodigd zijn ten behoeve van de boogde functie.
- Actualiseer de kostenramingen op basis van bovenstaande input.
- Beoordeel de mate waarin er sprake is van kostprijsverhogende btw op de investeringskosten.
- Zet aanvragen uit richting subsidies bij het Rijk voor herbestemming en verduurzaming bij het RCE en DUMAVA.
- Als de gemeente een kostprijsdekkende huur invoert, zal de subsidie voor de exploitant significant verhoogd moeten worden. Anders is de exploitatie van de Warenar - op basis van de toegelichte uitgangspunten - financieel niet rendabel.