BRINK

Datum: 8 september 2025
Onderwerp: Toelichting op wijziging rapport

Toelichting
Brink heeft op 10 juli jl. een rapport opgeleverd aan de gemeente Wassenaar over de financiële haalbaarheidsstudie omtrent de 'De Warenar'. Dit rapport is als bijlage 2 onderdeel van de stukken voor de Commissie ‘Bestuur & Middelen’ die op dinsdag 9 september 2025 wordt gehouden.

In de versie van het rapport van 10 juli zijn in de concluderende tabel (figuur 22) per abuis niet de juiste investeringskosten opgenomen. Onderstaande tabel was de oude versie van figuur 22.

	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*

Onderstaande tabel is de gecorrigeerde versie van figuur 22. Daarin is op de regel ‘Investeringskosten’ te zien dat deze voor de varianten 1, 2 en 3 zijn aangepast in lijn met de investeringskosten zoals ook geraamd in figuur 14 van het rapport. Dit is daarmee enkel een “kosmetische” aanpassing van de investeringskosten in deze tabel, en het heeft geen impact op de verdere resultaten van de financiële haalbaarheidsanalyse.

	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**	**€ 5.146.000**	**€ 4.992.000**	**€ 3.930.000**
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*