

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/24/083093
Datum collegebesluit: dinsdag 19 augustus 2025
Datum commissievergadering: maandag 8 september 2025
Datum raadsvergadering: dinsdag 23 september 2025

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek herbestemming de Warenar
Portefeuillehouder: Wethouder Zoutendijk
Programma: Beheer & Vastgoed

Kernboodschap:

Kernboodschap

Het college stelt de gemeenteraad voor om te investeren in de herbestemming, onderhoud, renovatie en verduurzaming van cultureel centrum de Warenar. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat het haalbaar is verschillende functies in de Warenar te combineren, zoals een cultuurhuis met een buurthuisfunctie en museum, waarbij het behoud van de theaterfunctie is gegarandeerd.

Bijlagen: *Ja*
Raadsbesluit
1. Toelichting varianten herbestemming d.d. 8 juli 2025.
2. Rapport Brink financiële haalbaarheid 'de Warenar' d.d. 10 juli 2025.
3. Uitgewerkte financiële gevolgen van de diverse voorkeursvarianten Warenar d.d. 7 juli 2025
4. Schetsontwerp Kodde architecten d.d. 3 maart 2025
5. Cultuurhistorisch onderzoek Moned d.d. 29 mei 2024
6. Museum Wassenaar Kunst- en cultuurcollecties d.d. 14 april 2025
7. Manifesto Stichting Beheer Warenar: Het Dorpshuis van de Toekomst & Kloppend Hart van de Samenleving d.d. 30 maart 2025

8. Meerjarenbegroting de Warenar 2025-2030 SBW d.d. 19 mei 2025

Beslispunten:

1. Te kiezen voor herbestemming, onderhoud, renovatie en verduurzaming van cultureel centrum de Warenar conform voorkeursvariant 2, om te komen tot de meest optimale en toekomstbestendige herontwikkeling van de Warenar;
2. Hiertoe een investeringskrediet beschikbaar te stellen van totaal € 5.000.000 voor de herbestemming, onderhoud, renovatie en verduurzaming van de Warenar op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek;
3. De totale extra exploitatielasten voor variant 2 worden vanaf 2028 geraamd op € 22.000 per jaar (prijspeil 2024), inclusief € 17.700 aan vervroegde erfpachtcanon, op te nemen in de meerjarenbegroting 2026-2029.

Relatie met:

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

Adviesnota aan de Raad

Kernboodschap

Het college stelt de gemeenteraad voor om te investeren in de herbestemming, onderhoud, renovatie en verduurzaming van cultureel centrum de Warenar. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat het haalbaar is verschillende functies in de Warenar te combineren, zoals een cultuurhuis met een buurthuisfunctie en museum, waarbij het behoud van de theaterfunctie is gegarandeerd.

Inleiding

De Warenar is onderdeel van de vastgoedportefeuille van de gemeente. Al jaren wordt nagedacht over het behoud en het geven van een nieuwe invulling aan cultureel centrum de Warenar. Bij het eerdere onderzoek om woningen te realiseren in de Warenar, eind 2022, is gebleken dat afstoten van de Warenar voor dit doel niet haalbaar en daarom niet wenselijk was.

Het coalitieakkoord 'Samen voor Wassenaar' stelt hierover dat het onderzoek naar de herbestemming van de Warenar zich moet richten op de haalbaarheid van het behoud van de theaterfunctie en of het haalbaar is verschillende functies te combineren, zoals een cultuurhuis met een gemeenschapshuisfunctie en museum.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn drie varianten onderzocht (bijlage 1) om van de Warenar een toekomstbestendig cultureel centrum te maken. Met dit voorstel wordt de voorkeursvariant, variant 2, gepresenteerd en voorgesteld als de meest optimale en toekomstbestendige variant, van de daadwerkelijke herbestemming en duurzame herontwikkeling van de Warenar, met de volgende effecten.

Criteria per variant	Variant 1 maximaal	Variant 2 functioneel	Variant 3 minimaal
Sociaal-maatschappelijk			
Sociale cohesie	+++	+++	++
Culturele verrijking	+++	+++	++
Economisch			
Aantrekkende werking lokale middenstand	++	++	+
Inclusie			
Toegankelijkheid	+++	+++	+
Installatietechnisch			
Luchtbehandeling	+++	+++	++
Verwarming	+++	+++	++
Bouwkundig			
Verduurzaam	+++	+++	+++
Gemoderniseerd	+++	+++	+
Nuttig/verhuurbaar oppervlak*	++	+++	+
Representativiteit	+++	++	+
Financieel			
Investering	€ 5.150.000	€ 5.000.000	€ 3.930.000
Netto-effect gemeentelijke lasten	€ 34.500	€ 22.000	€ 40.100

* Met nuttig verhuurbaar oppervlak worden de netto te benutten en te exploiteren vierkante meters in het gebouw aangeduid.

Beoogd effect

Door te kiezen voor vloer-, dak-, wand- en glisolatie, een functionele herbestemming en de renovatie van de Warenar op basis van variant 2 kan een plan worden uitgewerkt dat de meeste kansen biedt voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige locatie ten behoeve van exploitatie in brede zin in samenhang met het theaterprogramma en een versterking van de dorpshuisfunctie op een centrale locatie. Voor een complete renovatie en herinrichting van de Warenar op basis van de voorkeursvariant 2 is een investeringsbedrag van € 5.000.000 geraamd. Bij akkoord van de raad op het gevraagde investeringskrediet kan in 2025 met de voorbereidingen voor het project worden gestart. De daadwerkelijke renovatie zal alsdan in de jaren 2026 en 2027 plaatsvinden. Hiermee wordt het coalitieakkoord op dit onderdeel uitgevoerd en betreft het een investering voor de lange termijn met een hoog maatschappelijk rendement.

Argumenten

1.1. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het coalitieakkoord en het college-uitvoeringsprogramma.

Het coalitieakkoord stelt dat de Warenar eigendom blijft van de gemeente en dat alleen in de Warenar geïnvesteerd wordt als de langdurige erfpacht kan worden verlengd. Aan die randvoorwaarde is voldaan; een nieuwe erfpachtovereenkomst met een duur van 60 jaar is overeengekomen met het bestuur van de R.K. Parochie H. Augustinus. Dit onder voorbehoud van besluitvorming door de raad over de renovatie en mogelijke herbestemming. De beoogde ondertekening van de nieuwe erfpachtovereenkomst is gepland in het vierde kwartaal van 2025.

1.2 Door het pand op te knappen en te renoveren, komt de Warenar op een goed onderhoudsniveau en zullen de jaarlijkse onderhoudslasten dalen.

Het maken van de keuze betekent niet alleen een duidelijke stap richting een duurzame toekomst voor de Warenar, maar ook een concreet besluit om het pand op een goed onderhoudsniveau te brengen. De toekomst van de Warenar is al jaren onderwerp van gesprek, waardoor sinds 2015 slechts het hoogstnoodzakelijke onderhoud is uitgevoerd. Deze afwachtende houding heeft ertoe geleid dat de staat van het gebouw geleidelijk is verslechterd. Naarmate het langer duurt voordat er een definitieve keuze wordt gemaakt over de toekomst van het pand, zullen de kosten voor herstel stijgen, omdat achterstallig onderhoud zich opstapelt. Door nu te kiezen voor de voorkeursvariant, wordt verdere schade voorkomen en wordt geïnvesteerd in een toekomstbestendige oplossing die zowel het gebouw als de exploitatie ten goede komt.

1.3 De belangrijke multifunctionele functie van het theater blijft behouden.

Het theater vervult een belangrijke rol voor de inwoners van Wassenaar. De locatie maakt het bezoeken van een voorstelling laagdrempelig en bevordert de sociale cohesie. Voor de exploitatie van de Warenar speelt de theaterzaal een cruciale rol door de samenhang van verhuurbaarheid met de overige ruimte in het monumentale gedeelte van de Warenar.

In het onderzoek zijn drie varianten onderzocht, waarbij variant 2 de ruimtes optimaal benut worden tegen maatschappelijk verantwoorde jaarlijkse lasten en waarbij is aangetoond is dat het ruimtelijk mogelijk is naast het bestaande theater een dorpsmuseum en een dorpshuisfunctie in de Warenar te realiseren. Dit is een kans voor een functionele verbreding van het sociale en culturele gebruik van de Warenar, waaraan in Wassenaar veel belang wordt gehecht.

1.4 Er wordt verduurzaamd, wat leidt tot een kostenbesparing op termijn.

In alle drie onderzochte varianten zijn verduurzamingsmaatregelen opgenomen, zoals vloer-, dak-, wand- en glasisolatie en door het aanbrengen van een warmtepomp en zonnepanelen op het dak. Door de renovatie wordt de gebruiksduur van het gebouw verlengd en is de behoefte aan nieuwe materialen aanzienlijk kleiner in vergelijking met sloop en nieuwbouw.

Met deze maatregelen is er een groot effect tegen relatief lage kosten. Als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen zullen de energiekosten dalen. Daarnaast levert dit een beter binnenklimaat op, wat het gebruikscomfort vergroot.

Voor de verduurzamingsmaatregelen kan subsidie worden aangevraagd bij het Rijk in het kader van de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). De DUMAVA-subsidie

wordt toegekend bij daadwerkelijke realisatie en kan in dit geval tussen € 240.000 en € 360.000 opleveren.

1.5 Aangetoond is dat dit gemeentelijk monument goede ontwikkelmogelijkheden kent en daarmee voldoet aan een maatschappelijke behoefte en een voorbeeldfunctie vervult.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat Wassenaar haar beschermd dorpsgezicht koestert en passende herbestemmingen bevordert die aansluiten bij de mogelijkheden die de Warenar als gemeentelijk monument biedt. Dit voorstel laat zien dat het pand een functie kan krijgen die aansluit bij de maatschappelijke behoefte die er is aan een ontmoetingsplek met een sociale en culturele functie, zonder dat daarbij de monumentale waarden worden aangetast.

De maatschappelijke meerwaarde van de diversiteit aan activiteiten zorgt voor verbinding en ontmoetingen tussen de verschillende doelgroepen binnen de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat zoveel mogelijk Wassenaarders ten minste eenmaal per jaar gebruik maken van de voorzieningen waarin de Warenar voorziet.

1.6 Variant 2 is de voorkeursvariant omdat dit het meeste toekomstbestendige variant is.

In variant 2 wordt het gebouw functioneel en doelmatig gerenoveerd en verduurzaamd. Er ontstaat een evenwichtige verdeling van kleine, gemiddeld grote en grote zalen door de herindeling. Hierdoor wordt het beste voldaan aan de behoeften van de potentiële gebruikers. Daarnaast is de verhuurbare oppervlakte het hoogst. Dit doet recht aan het doelmatig omgaan met gemeentelijke lasten.

1.7 Het heeft een toegevoegde waarde als de hoogte van de oude zaal ten dele beleefbaar blijft.

De hoge oude theaterzaal wordt in variant 2 enigermate in oude staat hersteld, echter (anders dan in variant 1) met behoud van de tussenvloer voor (dans)activiteiten. De monumentale waarde van de oude theaterzaal uit 1907 wordt herkenbaar teruggebracht door deze op de oorspronkelijke plaats terug te brengen. Ook zorgt de oude theaterzaal voor een logische looplijn van de hoofdentree langs de garderobe richting de foyer en het theater. De theaterzaal staat in directe verbinding met de foyer van het theater wanneer de grote openslaande deuren aan die zijde worden opengezet. Bij een uitverkocht theaterbezoek van 220 stoelen is daardoor de uitgifte van een drankje, door de uitbreiding van de foyer met de zaal, overzichtelijk en efficiënt. De omvang van de zaal is geschikt voor de diverse bijeenkomsten en gemeenschapshuisactiviteiten. Activiteiten en bijeenkomsten met een kleinschalige omvang zijn mogelijk in de kleinere zalen in het gebouw. Door de teruggelegde tussenvloer wordt er een aangename verblijfsruimte gecreëerd door het voordeel van daglichttoetreding.

1.8 De herindeling van de Warenar biedt de mogelijkheid voor de vestiging van een museum.

Een dorpsmuseum geeft de kans om met wisselende tentoonstellingen de grote en gevarieerde collecties vanuit verschillende invalshoeken en voor uiteenlopende doelgroepen te tonen. Het biedt kansen om het onderscheidende en veelzijdige karakter van Wassenaar beter voor het voetlicht te

brengen, zoals dat ook te lezen is in het “Verhaal van Wassenaar”¹. Een overzicht van de gemeentelijke collectie is opgesomd in bijlage 6. Het bestuur van het Brandweermuseum Wassenaar is enthousiast over de mogelijkheid een dorpsmuseum onder te brengen in de Warenar. Het bestuur van de Historische Vereniging “Oud-Wassenaar” geeft de voorkeur aan een pand in de Langstraat.

1.9 Een combinatie van functies heeft een economische, sociale, maatschappelijke en culturele meerwaarde.

Een dorpshuis met meerdere gebruiksmogelijkheden op een centrale locatie kan bijdragen aan de bestrijding van eenzaamheid en aan het bevorderen van de sociale cohesie en interactie tussen dorpsgenoten. Het gaat daarbij om een goede mix voor verschillende doelgroepen door de combinatie van diverse ruimten waarin organisaties bijeen kunnen komen (zoals voor sport, bridge, dans), een voldoende grote theaterzaal en een ruimte voor een hapje en drankje met buitenterras. Als gevolg van de herindeling ontstaat er een voldoende gedifferentieerd aanbod van zalen ten behoeve van de zakelijke doelgroep. Er blijkt vaker behoefte te zijn om het gebouw als geheel voor congressen of personeelsbijeenkomsten te huren waarbij het theater ook wordt gebruikt voor plenaire sessies.

2.1 Met de investering wordt inzicht verstrekt over de jaarlijkse kapitaallasten voor de gemeente.

De voorbereiding en uitvoering van de beoogde renovatievisie (inclusief verduurzaming) vraagt om een investering van € 5.000.000. Deze investering zal over een periode van 60 jaar worden afgeschreven, waardoor de jaarlijkse kapitaallasten voor de gemeente op € 83.400 uitkomen. De renovatie en herbestemming kan in 2028 worden gerealiseerd. Dit betekent dat in de begroting vanaf 2028 rekening moeten worden gehouden met deze structurele aanvullende jaarlijkse lasten.

2.2 De structurele gemeentelijke lasten kunnen mogelijk lager uitpakken.

In de financiële analyse van het haalbaarheidsonderzoek van de Warenar is een prognose van de toekomstige exploitatie per variant berekend. Deze schatting is gemaakt op basis van de begroting voor 2024 van de huidige exploitant, de Stichting Beheer Warenar (hierna: SBW). Hieruit zijn mogelijke toekomstige huuropbrengsten die door de gemeente kunnen worden ontvangen berekend. De SBW heeft ook een eigen meerjarenbegroting opgesteld die een hogere stijgende lijn van exploitatieopbrengsten voorspelt tot aan 2029. De SBW heeft te kennen gegeven in dat geval bereid is om een deel van het surplus af te dragen aan de gemeente, zie bijlage 8.

3.1 De extra jaarlijkse lasten van variant 2 ten opzichte van de huidige situatie blijven beperkt.

Wanneer er gekozen wordt voor variant en de daarbij behorende investering in de Warenar, zal dit een extra jaarlijkse last tot gevolg hebben van € 22.000 ten opzichte van de huidige jaarlijkse lasten. Met deze investering wordt er een opgeknapt en toekomstig bestendig cultureel centrum gerealiseerd.

¹ <https://www.wassenaar.nl/het-verhaal-van-wassenaar>

3.2 De jaarlijkse gemeentelijke lasten van de voorkeursvariant 2 zijn lager in vergelijking tot de minimale variant 3.

De afname in de onderhoudskosten komt voort uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dat in 2024 is opgesteld voor de Warenar op basis waarvan een inhaalslag voor onderhoud in de totale investering wordt meegenomen. In variant 1 en in de voorkeursvariant 2 leidt dit alles tot lagere jaarlijkse gemeentelijke lasten omdat groot onderhoud uit het MJOP wordt beoogd mee te nemen in de renovatie. De combinatie met de hogere schatting van huuropbrengsten als gevolg van vermeerdering van verhuurbaar oppervlakte in variant 2 (zie bijlage 2) leidt tot de laagste jaarlijkse lasten ten opzichte van de andere varianten.

Kanttekeningen

1.1 Het bezoeken van een theater is mogelijk in de regio, maar veel alternatieven voor het houden van lokale bijeenkomsten op een centraal gelegen locatie zijn er niet.

In de regio (Leiden, Den Haag) zijn voldoende theaters met een voldoende gevarieerd aanbod aan voorstellingen, die door de inwoners van Wassenaar bezocht kunnen worden. Ondanks het aanbod in naburige gemeenten is de huidige bezetting van het theater gemiddeld ruim 80% en is een groot aantal voorstellingen geheel uitverkocht, volgens de jaarcijfers van de exploitant, de SBW.

Daarnaast wordt het gebouw in de voorkeursvariant efficiënter ingedeeld en geeft door de daardoor ontstane aanvullende ruimte antwoord op de behoefte aan een centrale locatie voor lokale bijeenkomsten. Er bestaat geen centraal gelegen locatie in Wassenaar die zowel kwalitatief als kwantitatief gelijkwaardig is aan de Warenar.

1.2 Wellicht is het niet voor alle huidige gebruikers een optie om na de verbouwing terug te keren naar De Warenar.

De gemeente zal betrokken worden bij de uitwerking van variant 2 met als doel de Warenar zo optimaal mogelijk te benutten voor Wassenaarse maatschappelijke organisaties, werkzaam in het sociaal-culturele domein.

1.3 Tijdens de renovatie zal het cultureel centrum hinder ondervinden voor gebruikers en bezoekers.

De renovatiewerkzaamheden hebben tijdelijk gevolgen voor het gebruik en bezoek aan de Warenar. Het theater zal kunnen openblijven omdat de renovatiewerkzaamheden zich beperken tot het oude gebouw. Er zal een alternatieve tijdelijke entree voor het theater komen en de theatervoorstellingen kunnen blijven doorgaan. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen de verhuurbare ruimten in het oude gebouw tijdelijk niet beschikbaar zijn. Dit heeft gevolgen voor de exploitatieopbrengsten en het is daarom de moeite waard om in een volgende fase te kijken op welke manier de negatieve invloed daarvan beperkt kan worden door de renovatie bijvoorbeeld gefaseerd te laten verlopen.

1.4 Er zijn meer publieke locaties om elkaar te ontmoeten, doch niet van een vergelijkbare omvang.

Wassenaar kent meer locaties met een maatschappelijke bestemming waar de inwoners elkaar kunnen ontmoeten, zoals de openbare bibliotheek of de verschillende wijkcentra. Echter, een

andere locatie met een combinatie met een theater- en diverse ruimten voor educatieve workshops, dans-, museale en culturele activiteiten is er niet.

1.5 Een eventueel dorpsmuseum heeft een andere uitstraling in de voorkeursvariant 2 en heeft minder wandoppervlak voor exposities dan in variant 1 wel wordt behaald.

In variant 1 kunnen de eerste en tweede verdieping van het voormalige woonhuis gedeeltelijk met vaste scheidingswanden ingericht ten behoeve van een eventueel dorpsmuseum. Dit heeft het voordeel dat een groter deel van een collectie kan worden getoond. Voor een eventueel dorpsmuseum op de zolderverdieping in de voorkeursvariant 2 kan met losse wanden en vitrines per tentoonstelling worden gewerkt.

1.6 De keuze voor een andere variant dan de voorkeursvariant heeft gevolgen voor de exploitatieopbrengst.

Bij variant 3 zal (onder andere) de zolderverdieping niet toegankelijk zijn met een lift, waardoor deze ruimte minder breed inzetbaar zal zijn voor een potentiële gebruiker. In variant 3 is er geen sprake van een herindeling van de ruimten per verdieping waardoor niet benut gebruiksoppervlak in het gebouw blijft bestaan. Daarmee is er minder exploitabel oppervlakte in variant 3 waardoor ook de opbrengsten lager zullen uitvallen. Dit laatste geldt ook voor variant 1 bij het ontbreken van de tussenvloer in de voormalig theaterzaal, waardoor de exploitabele oppervlakte lager is dan in de voorkeursvariant.

2.1 Er zullen eenmalige lasten zijn als gevolg van het sluiten van de Warenar tijdens renovatie.

Voor de realisatie van de voorkeursvariant 2 zal de Warenar in fasen worden verbouwd, waarbij het uitgangspunt is om het theater tijdens de bouw open te houden. De hiermee gepaard gaande eenmalige lasten zijn opgenomen in de kostenraming.

3.2 Na de herbestemming is het mogelijk dat de exploitatie van de Warenar tegenvalt.

Na oplevering van het vernieuwde cultureel centrum en dorpshuis kan blijken dat het bezoekersaantal en de exploitatie-inkomsten van de externe verhuur van de Warenar niet worden gerealiseerd volgens de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek of volgens de toekomstige exploitatievisie van de SBW.

Uitvoering: Financiën

Voor een complete renovatie en herinrichting van de Warenar op basis van de voorkeursvariant 2 is een geschat investeringsbedrag van € 5.000.000 nodig. De raad wordt gevraagd het investeringskrediet in 2025 beschikbaar te stellen. Dit krediet zal echter niet in zijn geheel in 2025 worden besteed. In 2025 zullen de voorbereidingen voor het project starten. De daadwerkelijke renovatie zal in 2026 en 2027 plaatsvinden.

De verhoging van de erfpachtcanon met een bedrag van € 17.700 maakt onderdeel uit van de totale de stijging van de jaarlijkse gemeentelijke lasten (zie tabel 2). Deze stijging komt voort uit het feit dat de huidige erfpachtovereenkomst afloopt en dat een nieuwe langjarige erfpachtovereenkomst moet worden afgesloten. De verhoging van de erfpachtlasten zijn onafwendbaar ook als de renovatie van de Warenar niet doorgaat.

De investeringsuitgaven zijn voor de jaren 2025-2027 als volgt gepland:

2025	€ 300.000
2026	€ 2.350.000
2027	€ 2.350.000
Totaal	€ 5.000.000

Tabel 1

In bijlage 3 zijn de financiële gevolgen van de diverse voorkeursvarianten uitgewerkt.

Het afschrijvingsdeel van de kapitaallasten over de geplande investering is voor de Warenar berekend op basis van een afschrijvingstermijn van 60 jaar. Dit is op grond van de nu geldende financiële verordening. Uitgaande van het geschatte benodigde krediet voor voorkeursvariant 2 van € 5.000.000 bedraagt deze jaarlijks € 83.400. Ervan uitgaande dat de renovatie in 2027 wordt afgerond, zal dit vanaf 2028 in de begroting moeten worden opgenomen. Dit zal zo moeten worden vermeld in de Kadernota 2026. Voor de kapitaallasten is gerekend met de huidige omslagrente van 0%. Deze omslagrente zal in de toekomst naar verwachting iets toenemen, maar dit geldt dan voor alle kapitaallasten gemeentebreed en niet alleen voor nieuwe kapitaallasten.

Op basis van de huidige staat van de Warenar is een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP) opgesteld die resulteert in een jaarlijkse dotatie aan de voorziening voor groot onderhoud van € 102.600. Uit deze voorziening zullen dan de werkelijke onderhoudsuitgaven worden gedekt. Daarnaast is er nog een bedrag van € 28.600 geraamd voor contract- en reparatieonderhoud. De totale begrote onderhoudslasten komen hiermee uit op € 131.200. De totale onderhoudslasten na de renovatie zullen op basis van het bijgevoegde Rapport financiële haalbaarheidsanalyse Brink naar verwachting € 113.000 per jaar bedragen. Het benodigde bedrag aan beheers- en zakelijke lasten bedraagt € 39.000. Hiervoor is nu € 11.900 begroot.

Op basis van het bijgevoegde Rapport financiële haalbaarheidsanalyse Brink kan de SBW bij variant 2 een gunstiger exploitatieresultaat behalen. Dit biedt de mogelijkheid om, uitgaande van een positief scenario, een huur van € 88.000 in rekening te brengen of afspraken vast te leggen over de afdracht van het surplus. De jaarlijkse subsidie van circa € 75.000 voor de theaterprogrammering voor de SBW blijft in de nieuwe situatie behouden.

Variant 2		WAS	WORDT	
	investerings- krediet	begroting 2025, jaarschijf 2028	vanaf 2028	mutatie
	€	€	€	€
LASTEN				
Onderhoudskosten		131.200	113.000	- 18.200
Kapitaallasten afschrijving	5.000.000		83.400	83.400
Kapitaallasten rente		-		
Beheer- en zakelijke lasten		11.900	39.000	27.100
Erfpachtcanon		-	17.700	17.700
Subsidie		75.000	75.000	-
TOTALE LASTEN		218.100	328.100	110.000
BATEN				
Huur en/of afdracht surplus		-	88.000	88.000
Totale BATEN		-	88.000	88.000
TOTAAL GENERAAL		218.100	240.000	22.000

Tabel 2

De totale bovenstaande financiële gevolgen zullen worden opgenomen in de meerjarenbegroting 2026-2029 vanaf boekjaar 2028 en zijn gebaseerd op prijspeil 2024.

In bijlage 3 zijn de financiële gevolgen van de diverse voorkeursvarianten uitgewerkt.

Hieronder staan de totale financiële gevolgen per voorkeursvariant.

Structurele gevolgen voor de gemeentelijke exploitatie vanaf 2028 (nadeel begrotingssaldo)	
Variant 1	€ 34.500
Variant 2	€ 22.000
Variant 3	€ 40.100

Tabel 3

In de exploitatie kan verbetering optreden

In het huidige scenario is nog geen rekening gehouden met een mogelijke verbetering van de exploitatie door de SBW. De SBW heeft gesteld de omzet te kunnen verbeteren in de komende jaren. Een overzicht van de meerjarenbegroting van de SBW tot 2030 is toegevoegd in bijlage 8. Met de SBW worden afspraken vastgelegd om een deel van de verwachte hogere omzet te laten leiden tot het terugvloeien van een surplus van de exploitatieopbrengsten van de SBW aan de gemeente, met een compensatie van de gemeentelijke lasten tot gevolg. Voorts zullen bepalingen worden opgenomen op het gebied van governance.

Erfpacht

In verband met de plannen met betrekking tot de renovatie en herontwikkeling van de Warenar is er een principeakkoord bereikt met de het bestuur van de R.K. Parochie H. Augustinus over een nieuwe langjarige erfpachtovereenkomst, onder voorbehoud van besluitvorming door de raad. De gemiddelde jaarlijkse kosten van de nieuwe erfpachtovereenkomst zijn € 17.700 vanaf 2028, exclusief de opslag volgens de consumentenprijsindex. De canon van de huidige erfpachtovereenkomst is bij aanvang voor de loop van deze overeenkomst afgekocht, waardoor er geen lasten zijn tot 2028. Ondertekening van de nieuwe overeenkomst is beoogd vóór 1 januari 2026.

Uitvoering: Juridisch kader

Het aangaan van overeenkomsten is een privaatrechtelijke bevoegdheid van het college op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet.

Na besluitvorming door de raad is het opportuun om de afspraken met betrekking tot het beheer en exploitatie van de Warenar te actualiseren. Tussen de exploitant van de Warenar en de gemeente zullen uitgangspunten worden besproken die nader zullen worden uitgewerkt en vastgelegd in een gekaderde bestuurlijke overeenkomst.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zijn bestuursdelegaties van de SBW, de Stichting Brandweermuseum Wassenaar, de Historische Vereniging "Oud Wassenaar", de buurtvereniging Burgwey en andere belanghebbenden bij de ontwikkelingen betrokken en is naar de verschillende standpunten van partijen gevraagd. Deze standpunten en de opgehaalde informatie zijn verwerkt in en gebruikt bij het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast is een toelichting op het haalbaarheidsonderzoek gegeven in een bijeenkomst op 20 maart 2025 van de Vereniging van Vrienden van Wassenaar.

Over de uitkomst van de besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek zullen de direct betrokkenen worden geïnformeerd. Daarnaast zal een persbericht worden opgesteld.

Nadat de raad ingestemd heeft met het verder uitwerken van de voorkeursvariant zal er met onder andere de SBW als exploitant en de (toekomstige) gebruikers van de Warenar gesproken worden over de verdere uitvoering. Ook zal daarbij worden gekeken over (tijdelijk) vervangende locatie voor de gebruikers van het pand.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester