

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/17/005202/167212
Datum collegebesluit: dinsdag 17 december 2019
Datum commissievergadering: woensdag 15 januari 2020
Datum raadsvergadering: dinsdag 28 januari 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Raadsvoorstel varianten Kerkstraat 75 (Warenar)
Portefeuillehouder: Wethouder de Ridder
Programma: Cultuur

Kernboodschap: Om te komen tot een uitwerking van een duurzaam en rechtmatig plan voor behoud van de theaterfunctie in de Warenar liggen twee varianten voor, die beiden een kader stellen voor verdere planvorming. De Warenar behouden met de huidige theater-en dorpshuisfunctie is uitgangspunt. De gemeente (gebouweigenaar), de parochie (grondeigenaar) en Stichting Beheer Warenar (SBW) als exploitant hebben consensus om te komen tot verdere uitwerking van een van de varianten, waarbij instemming van de raad wordt gevraagd om vervolgstappen te maken.

Bijlagen: raadsbesluit

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. Instemmen met uitwerking van de variant Herontwikkeling;
2. Voor de uitwerking een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 100.000,-;
3. Tot definitieve besluitvorming op basis van de uitwerking in 2020 heeft plaatsgevonden de subsidie voor het cultuurprogramma in de Warenar te continueren, in beginsel tot de zomer 2021 met maximaal € 30.000,-;
4. De kosten van beslispunt 2 ten laste te brengen van de algemene reserve en door middel van de bij dit voorstel gevoegde begrotingswijziging voor 2020 vast te stellen;
5. De kosten van beslispunt 3 te betrekken bij de kadernota 2021-2024.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie: Motie Warenar (30 oktober 2019)
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Raadsvoorstel varianten Kerkstraat 75 (Warenar)

Inleiding

De gemeente, parochie en SBW hebben consensus bereikt om plannen uit te werken om de Wassenaarse theater- en dorpsfunctie een toekomst te geven op de huidige Warenar-locatie. Nadat de raad eerder is geïnformeerd op 11 juni 2019 en 8 november 2019 wordt nu gevraagd in te stemmen met een variant om vanuit een helder kader een plan te gaan uitwerken.

Aanleiding

Het coalitieprogramma 2018-2022 geeft aan dat de invulling van de theaterfunctie onderzocht zal worden, met als randvoorwaarde dat eventuele additionele investeringen wel moeten leiden tot een budgettair neutrale exploitatie. Concreet betekent dit dat indien geïnvesteerd wordt in een plan, de huidige exploitatiesubsidie voor de culturele theaterprogrammering eindigt.

Een besluit over de toekomst van de Warenar is urgent geworden door het reeds enkele jaren uitgestelde planmatige onderhoud. Om de theater- en dorpsfunctie op de Warenar-locatie te kunnen blijven beheren en exploiteren, moet een aantal investeringen in het planmatig onderhoud worden gedaan op korte termijn. De vraag is welk niveau van investeringen vereist is. Daarvoor is een besluit nodig over een variant om de theater- en dorpsfunctie in de toekomst te behouden. Aangezien de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente (eigenaar gebouw) en de parochie (eigenaar grond) nog doorloopt tot 2033, is het behouden van de theater- en dorpsfunctie op de Warenar-locatie nog jaren verzekerd. Op welke wijze de functies tot 2033 kunnen worden ingevuld, is door de gemeente, parochie en SBW besproken.

Bij de behandeling van de Begroting 2020 op 30 oktober 2019 heeft de raad een motie Warenar aangenomen. De motie behelst het presenteren in 2019 van 2 of 3 scenario's over de toekomst van de theaterfunctie in Wassenaar en daarbij a) het behoud van de theaterfunctie in minimaal één scenario los te koppelen van de toekomst en b) van het gebouw Warenar en in minimaal één scenario de theaterfunctie juist wel te koppelen aan de toekomst van het gebouw Warenar.

Ten aanzien van de Motie Warenar (30 oktober 2019)

Op basis van gedeelde uitgangspunten is consensus ontstaan om plannen verder uit te werken op de Warenar-locatie. Een theaterfunctie op een alternatieve locatie is besproken, maar biedt op voorhand onvoldoende extra perspectief ten opzichte van het verder uitwerken van plannen op de huidige Warenar-locatie. De overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld zijn:

- De eerdere handtekeningenactie voor behoud van de Warenar veronderstelt een maatschappelijk voorkeur voor het behouden van het theater op de huidige locatie;
- een (nieuwe) theaterfunctie vereist een derde geldstroom voor de culturele programmering, of middels subsidie vanuit de gemeente of middels bijdragen van derde partijen. Uitgangspunt bij het doen van investeringen door de gemeente is, de subsidie niet voort te zetten. Dat maakt de keuze voor een nieuw theater lastig, omdat de exploitatie onder druk zal staan zonder derde geldstroom. Er ontstaat bovendien een exploitatierisico met het opstarten van een nieuwe theaterfunctie op een andere locatie, waar nog moet blijken of het publiek daar de weg naar toe weet te vinden.
- alternatieve locaties vergen aanzienlijke bedragen aan investeringen voor de verschillende typen locaties, waar een nieuw theater gerealiseerd zou moeten worden. Daarvoor moet een huur- of koopsom worden bedongen en daarnaast is een ingrijpende investering vereist. De alternatieve typen locaties zijn: a) eenvoudiger podia die nog niet geschikt zijn voor culturele theaterprogrammering en daarvoor dus ingrijpend verbouwd moeten worden, b) eventuele bestaande locaties zonder theater die om geschikt te maken voor theater ingrijpend verbouwd moeten worden, of c) nieuwbouwlocaties -niet nader geïnventariseerd- locaties waar zowel met de verwerving als met de bouw van een theater grote investeringen mee zijn gemoeid.

- het behouden van de Warenar, als gemeentelijk monument zonder theaterfunctie, is niet rendabel en zal aanzienlijke kosten met zich meebrengen voor de gemeente. De kosten om het in goede staat te brengen en te houden voor de exploitatie als buurthuis en niet-culturele activiteiten, komen bovenop de kosten voor realisatie van een nieuw theater elders. De gemeentelijke monumentale status beperkt de mogelijkheden om technisch efficiënt te renoveren of te verduurzamen. In plaats van de buurthuis- en theaterfunctie kan woningbouw worden overwogen, waarvoor de bestemming gewijzigd moet worden;

Situatie Beheer en onderhoud:

Vanaf 2017 is voor de Warenar besloten geen budget voor planmatig onderhoud meer op te nemen. Tot en met 2020 is daarom in de begroting alleen rekening gehouden met kosten voor het wind- en waterdichthouden van de twee gebouwdelen (Warenar en theater). De Warenar bestaat enerzijds uit het relatief oudere Warenar-deel, wat een gemeentelijke monumentale status heeft. De technische staat verslechtert snel door het uitgestelde planmatig onderhoud. Er is een lijst van zaken die technisch moet worden opgelost, waar tot op heden zeer terughoudend mee is omgegaan om geen onnodige kosten te maken, in de verwachting dat planvorming zou gaan plaatsvinden.

Voor het oudere Warenar-deel geldt dat verder uitstel van onderhoud niet meer verantwoord is. Er moet op korte termijn een keuze gemaakt worden welke onderhoudszaken aangepakt gaan worden. Belangrijk voor de afweging tot onderhoud over te gaan (of meer ingrijpende investeringen te gaan doen) is het verduurzamen van het Warenar-deel. Dit is ingrijpend en duurder als dat binnen de huidige contouren moet bij de renovatie-variant, dan bij een variant die herontwikkeling van het Warenar-gedeelte mogelijk maakt. Het is eenvoudiger een nieuw gebouw duurzaam te ontwerpen en in te richten, waarbij karakteristieke monumentale elementen worden teruggebracht. Anderzijds is er naast het oudere Warenar-deel een nieuwer theatergedeelte wat in een redelijke technische staat verkeert. Een kanttekening is dat ook hier al enige tijd terughoudend wordt omgegaan met het maken van kosten. De hoogte van de kosten voor onderhoud van het theater zijn afhankelijk van de programmering. Zonder culturele programmering kan volstaan worden met ingrepen en aanpassingen die minder kosten om dit gedeelte in een goede staat te houden. Zonder deze culturele theaterprogrammering worden minder zware eisen gesteld aan de kwaliteit van de ruimte. Dit nieuwere theatergebouw kent geen monumentale status en is in de eventueel uit te werken varianten ook niet bedoeld om grootschalig te renoveren of te herontwikkelen, omdat het technisch en functioneel nog in redelijk goede staat verkeert.

SBW betaalt als exploitant op dit moment geen huur aan de gemeente en ontvangt jaarlijks van de gemeente een bijdrage van € 7.500,- in de kosten voor klein dagelijks onderhoud aan het theatergebouw.

Uitgangspunten drie partijen

De opdracht is te komen tot een nadere uitwerking van een haalbaar en rechtmatig plan voor behoud van theater de Warenar, in beginsel in samenwerking met SBW. Het behoud van de theaterfunctie is daarbij gekoppeld aan het behouden van de dorpsfunctie. Met de parochie en SBW zijn de uitgangspunten bepaald om tot een plan te komen.

Gemeente Wassenaar

Voor de gemeente heeft de Warenar een belangrijke theater- en dorpsfunctie. Het is een ontmoetingsplek waar wekelijks activiteiten, bijeenkomsten en/of culturele theatervoorstellingen worden georganiseerd. Het gebouw vraagt echter om een investering in het onderhoud. De behoefte bestaat om de exploitatie en het beheer van de theaterfunctie en de huidige dorpsfunctie voort te zetten. SBW heeft als stichting in opdracht van de gemeente een functie om de culturele theaterprogrammering te borgen. Het huidige cultuurprogramma kan niet zonder de bestaande jaarlijkse € 60.000,- subsidie. De gemeente zoekt naar een weg om met een eenmalige investering de theaterfunctie te behouden, zonder behoud van de jaarlijkse subsidie. Als de subsidie wegvalt, zal dit bedrag via een alternatieve derde geldstroom moeten worden gevonden om het cultuurprogramma te behouden.

Theater- en dorpsfunctie

De Warenar biedt huisvesting voor twee grote maatschappelijke functies in Wassenaar: enerzijds de culturele theaterfunctie. Anderzijds de dorpshuisfunctie. Het theater de Warenar is met 210 zitplaatsen een compact theater in Wassenaar, met 30 voorstellingen in het vaste culturele programma (theaterfunctie) en daarnaast nog een reeks aan bijeenkomsten en activiteiten, die ook gebruik maken van de ruimte in het theater. Er worden alles bij elkaar bijna 350 soorten bijeenkomsten en activiteiten per jaar georganiseerd, van trouwerijen tot condoleances, vergaderingen, cursussen en sport (bridge) tot het vaste culturele theater programma met 30

voorstellingen per jaar. Alles bij elkaar biedt de Warenar hieraan allemaal onderdak, wat leidt tot meer dan 30.000 bezoeken op de Warenar-locatie per jaar.

Parochie Sint Augustinus

De parochie heeft als grondeigenaar een erfpachtovereenkomst met de gemeente. De parochie heeft - onder voorbehoud van de uiteindelijke formele instemming van het bisdom - een mandaat om met de gemeente nadere afspraken te maken met inachtneming van een aantal specifiek omschreven uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn schriftelijk vastgelegd en hebben betrekking op zaken als:

- het waarborgen van hoofdzakelijk een maatschappelijke functie en bestemming;
- het opleggen van beperkingen ten aanzien van het zicht op de begraafplaats;
- het behoud van de bestaande bomen op het erfpachtperceel;
- het behoud van voldoende parkeergelegenheid bij eventuele realisatie van woningen;
- de mogelijkheid kantoorruimte voor eigen gebruik te mogen bouwen naast de kerk of kantoorruimte te kunnen huren in het gebouw de Warenar.

Stichting Beheer Warenar

SBW heeft een exploitatieovereenkomst met de gemeente. Om de exploitatie in een toekomstige situatie te verbeteren is gevraagd om verruiming van de mogelijkheden voor horeca-activiteiten en voor verruiming van de mogelijkheden voor het organiseren van evenementen. SBW wil de theater- en dorpsfunctie blijven exploiteren zolang de culturele theaterprogrammering wordt gewenst door de gemeente. SBW heeft aangegeven zonder culturele theaterprogrammering voor zichzelf geen bestaansrecht meer te zien. Het beheren en exploiteren van alleen een dorpsfunctie ziet SBW niet als haar kerntaak. Gelet op het tijdsplan voor culturele programmering per seizoen, waarbij 1,5 jaar vooruit moet worden gekeken en het tijdsplan van uitwerking van een plan, wat nog minstens 1,5 jaar met zich meebrengt, is gevraagd nu voor het programmeren van het seizoen 2020-2021 de subsidie niet per 31 december 2020 te laten eindigen (halverwege het seizoen), maar deze tenminste tot de zomer van 2021 door te laten lopen (einde seizoen 2020-2021).

Beoogd effect

Behouden van de theater- en dorpsfunctie op de plek van de Warenar, op een exploitabele en duurzame manier, binnen een vastgesteld kader, waarbij investeringen worden gedaan met als doel een sluitende exploitatie. Hiertoe moet een haalbaar en rechtmatig plan tot stand komen.

Twee varianten

In het verleden is een variant gepresenteerd door SBW die in de basis een grondige renovatie van het Warenar-gebouw met zich meebrengt. Op basis van de gedeelde uitgangspunten in de afgelopen periode tussen de gemeente, de parochie en SBW is consensus bereikt over een andere variant die uitgaat van een herontwikkeling van de Warenar.

Beide varianten -renovatie en herontwikkeling- worden hieronder naast elkaar gezet. Beiden geven een kader voor nadere uitwerking tot een haalbaar plan. Als een keuze voor een variant uitblijft, dan resteert een alternatief scenario, waarin de huidige theater- en dorpsfunctie wordt afgebouwd naar het einde van de lopende erfpachtovereenkomst (2033). De twee varianten geven een doorkijk, zonder op dit moment accurate voorspellingen te kunnen doen. Het afbouwscenario wordt geschetst als alternatief, voor het geval niet gekozen wordt voor uitwerking van een van de twee varianten. In alle gevallen is het uitgangspunt dat het theater e Warenar tijdens renovatie of herontwikkeling open blijft, waarvoor is voorzien in tijdelijke huisvesting voor de éntree en foyer.

1) Variant Renovatie

Deze variant is afgeleid van een door SBW eerder gepresenteerd voorstel.

Het betreft kort samengevat een grootschalige renovatie van het Warenar-gebouw, met toevoeging van een aantal woningen bovenop het gebouw. De Wassenaarse bouwstichting (WBS) is op de achtergrond als investeerder betrokken bij de planvorming en WBS zou na de renovatie het beheer en onderhoud van het Warenar-gebouw overnemen, inclusief de verhuur van maximaal 4 nieuw te realiseren woonappartementen. De gemeente moet daarbij het Warenar-gebouw (recht van opstal) aan SBW overdragen, met als aanname een geschatte taxatiewaarde van nihil. Daarbij moeten nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente, de parochie en SBW/WBS om de lopende erfpachtovereenkomst te wijzigen. De gemeente zou eenmalig een bedrag van € 700.000,- moeten overmaken aan SBW als bijdrage in het inhalen van het uitgestelde planmatig onderhoud. Het

eigendom en het bijbehorende grootschalig planmatig onderhoud van het theater-gebouw blijft in deze variant voor rekening en risico van de gemeente. De benodigde subsidie ter dekking van kosten die SBW maakt voor de culturele theaterprogrammering, zou volgens SBW intact moeten blijven.

Om de variant Renovatie te kunnen vergelijken, worden een aantal cruciale onderdelen uitgelicht:

- Culturele theaterprogrammering: een derde geldstroom blijft vereist -vanuit de gemeente (subsidie) of middels derde partijen- om de culturele programmering te handhaven. SBW stelt zich op het standpunt dat alleen met een gemeentelijke subsidie de programmering haalbaar is. SBW zal niet blijven voortbestaan, als de culturele theaterprogrammering stopt;
- Monumentale status: de grootschalige renovatie met de realisatie van een 4-tal woningen moet worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden die horen bij de gemeentelijke monumentale status. In principe zou het technisch eenvoudiger en financieel voordeliger zijn de renovatie en realisatie van woningen uit te voeren als de monumentale status niet gehandhaafd blijft.
- Bestemming woonruimte: de toevoeging van woonruimte is voor dit plan een belangrijke kostendrager en bijdrage aan het beperken van de energielasten van de begane grond. Het vereist een bestemmingsplanprocedure om de bestemming wonen toe te voegen, waarbij zaken moeten worden uitgewerkt wat betreft de segmentering (huur/koop, vrije sector/sociaal), de parkeerbalans, het behoud van groen, verkeerscirculatie enzovoort.
- Eigendom en exploitatie de nieuwe Warenar: het eigendom en de exploitatie en het beheer van het gerenoveerde Warenar-gebouw komt -samen met de nieuwe woningen- in handen van SBW/WBS. De woningen worden eigendom van WBS die ze zal verhuren in het sociale segment. Omdat het grootschalig onderhoud van het theater bij de gemeente blijft, zal de gemeente het recht van opstal van het theatergebouw behouden. De gemeente maakt voor het gebruik (huur) en het beheer van het theater-gebouw (onderhouden) nadere afspraken met de exploitant.
- Duurzaamheid: De gemeentelijke monumentale status en de contouren van het gebouw beperken de mogelijkheden om technisch efficiënt te renoveren of te verduurzamen;
- Financiële ruimte:
 - o De inbreng van het gebouw Warenar (recht van opstal) -uitgaande van een geschatte taxatiewaarde nihil- brengt voor de gemeente met zich mee dat een investeringsbedrag voor het uitgestelde planmatig onderhoud -geraamd op minimaal € 1.5 miljoen- niet meer begroot hoeft te worden;
 - o Een bijdrage aan SBW/WBS van € 700.000,- voor het inhalen van planmatig onderhoud komt eenmalig voor rekening van de gemeente;
 - o De inbreng van het gebouw Warenar (recht van opstal) betekent ook dat voor de periode tot 2033 geen kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud meer voor rekening en risico van de gemeente komen, wat een besparing oplevert van € 7.500,- structureel per jaar;
 - o Het recht van opstal voor het theater-gebouw geeft de gemeente aan het einde van de erfpachtperiode (2033) een eenmalige opbrengst die geraamd is op € 250.000,- door verkoop aan de parochie conform de erfpachtvoorwaarden;
 - o De nieuwe eigenaar-exploitant WBS/SBW van het Warenar-gebouw gaat circa 200 m2 kantooruimte verhuren aan de parochie tegen marktconforme voorwaarden;
 - o Indien wordt besloten tot voortzetting van de culturele theaterprogrammering, dan betekent dat eenmalige extra kosten voor het inhalen planmatig onderhoud (PM). Dit komt omdat de culturele programmafunctie meer onderhoudskosten vergt dan een functie zonder culturele programmering;
 - o De extra speelruimte die gevraagd wordt in het bestemmingsplan voor de horeca en voor het organiseren van winstgevende evenementen kunnen meer financiële ruimte creëren voor een zelfstandige exploitatie voor de exploitant;
 - o Gedurende de looptijd van de renovatie worden kosten gemaakt voor het uitplaatsen in tijdelijke noodhuisvesting van de huidige dorps- en foyerfunctie (€ 60.000.-).

Variant Herontwikkeling

Deze variant is recentelijk besproken tussen de gemeente, de parochie en SBW.

Het betreft kort samengevat het herontwikkelen van het Warenar-gebouw, waarbij de bestaande foyer-, dorpshuis- en kantoorfuncties worden teruggebracht in een nieuw te ontwikkelen gebouw. Daarbij worden tevens een aantal nieuwe woningen gerealiseerd (minimaal 15) voor de verkoop (als kostendrager). Daarnaast wordt het bestaande theatergebouw opgeknapt als onderdeel van de gehele herontwikkeling. De parochie en de gemeente stellen een programma van eisen op en maken een afspraak over de inbreng van de grond en de opstallen in de ontwikkeling. Op basis van de door de gemeente en parochie gestelde voorwaarden kunnen vervolgens marktpartijen worden geselecteerd om de ontwikkeling risicodragend op zich te nemen middels een vorm van aanbesteding. Over de exploitatie en het beheer van de theater- en de dorpsfunctie worden nieuwe afspraken gemaakt.

Ter vergelijking is deze variant Herontwikkeling ook op cruciale onderdelen uitgelicht:

- Culturele theaterprogrammering: een derde geldstroom is gewenst -vanuit de gemeente of middels derde partijen- om de culturele theaterprogrammering kostendekkend te exploiteren.
- Monumentale status: de gemeentelijke monumentale status verdwijnt, omdat nieuwbouw na herontwikkeling uitgangspunt is. Karakteristieke monumentale waarden, zoals die op dit moment gelden, worden als voorwaarden ingebracht in het programma van eisen om te komen tot herontwikkeling;
- Bestemming woonruimte: de toevoeging van woonruimte is in deze variant een belangrijke kostendrager. Een bestemmingsplanprocedure is vereist, zoals bij de andere variant;
- Eigendom en exploitatie De nieuwe Warenar: het eigendom en de exploitatie en het beheer van het nieuwe Warenar-gebouw en het theatergebouw komt in handen van de ontwikkelaar. De gemeente kan met de parochie ervoor kiezen voorwaarden te stellen vooraf bij de herontwikkeling om SBW een rol te laten houden in het beheer en de exploitatie van het theater- en dorpsfunctie;
- Duurzaamheid: door te kiezen voor nieuwbouw, wordt gebouwd volgens het laatste bouwbesluit en bijna energieneutraal.
- Financiële ruimte:
 - o de inbreng van de gebouwen Warenar en theater (rechten van opstal) in de ontwikkeling kan voor de vergelijking worden ingeschat op taxatiewaarde nihil. De gemeente hoeft geen rekening meer te houden met de kosten voor het inhalen van uitgestelde planmatig onderhoud, geraamd op minimaal € 1.5 miljoen;
 - o Met de inbreng van het gebouw Warenar en het theatergebouw (recht van opstal) vervallen voor de periode tot 2033 de kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud voor de gemeente (PM);
 - o Op basis een eerste ruwe kostenraming op basis van een massastudie, lijkt de variant Herontwikkeling ten minste kostenneutraal uit te kunnen vallen. De gemeente hoeft geen investeringen te doen;
 - o De subsidie voor de culturele theaterprogrammering van € 60.000,- per jaar kan heroverwogen worden doordat in deze herontwikkeling variant geen investeringen behoeven te worden gedaan;
 - o De nieuwe eigenaar-exploitant gaat circa 200 m2 kantoorruimte verhuren aan de parochie tegen marktconforme voorwaarden (PM);
 - o De extra speelruimte die gevraagd wordt in het bestemmingsplan voor de horeca-activiteiten en voor het organiseren van evenementen biedt meer financiële ruimte (PM) voor een haalbare, zelfstandige (kostenneutrale) exploitatie voor de nieuwe eigenaar en exploitant;
 - o Gedurende de looptijd van de renovatie worden mogelijk kosten gemaakt voor het uitplaatsen in tijdelijke noodhuisvesting voor 2 jaar van de huidige dorps- en foyerfunctie (€ 60.000,-);
 - o De herontwikkeling biedt op basis van de eerste studie voldoende kansen om een kostenneutraal plan te realiseren. Het voordeel van de mogelijkheid om extra woningen te kunnen realiseren, maakt dat er in potentie meer dekking kan worden gevonden (meer kostendragers).

Afbouw-scenario

Als onverhoopt geen besluit wordt genomen over een van de beiden varianten, dan resteert het afbouwen van de huidige theater- en dorpsfunctie. Dat betekent concreet het voortzetten van de theater- en dorpsfunctie tot 2033 zonder ingrijpende renovatie. Wel zal het uitgestelde planmatig onderhoud dan moeten worden uitgevoerd voor de periode 2020 tot 2033. Hiervoor is in totaal een bedrag geraamd van ruim € 2,3 miljoen (alle planmatige onderhoudskosten, inclusief de inhaalslag van € 1,5 miljoen die op korte termijn vereist is). Structureel zouden alle kosten meegerekend grofweg € 150.000,- tot € 200.000,- aan structurele lasten moeten worden opgenomen in de begroting, waar nu niet in is voorzien. Daar staan geen kostendragers tegenover, anders dan dat in 2033, bij het verlopen van de erfpachtovereenkomst de opstalrechten vervallen en conform de erfpachtovereenkomst de parochie op dat moment de actuele taxatiewaarde van de opstallen verschuldigd is aan de gemeente (geraamd op € 500.000,-). Echter: deze eenmalige opbrengst zal waarschijnlijk volledig moeten worden ingezet voor de afwaardering van de dan resterende boekwaarde.

Conclusie

De theaterfunctie wordt beïnvloed door het al dan niet hebben van een culturele programmering. In de Renovatie-variant neemt SBW de Warenar alleen over als de gemeente de subsidie handhaaft. In de variant Herontwikkeling kan het behoud van de culturele programmering, alsmede de financiering daarvan en de keuze voor de exploitant worden opgenomen in het programma van eisen.

Voor beide varianten geldt dat de huidige gemeentelijke monumentale status de mogelijkheden voor renovatie en realisatie van woningen beperkt en plankosten verhoogt.

Voor beide varianten geldt dat de risico's van onverwachte extra uitgaven in de toekomst met betrekking tot onderhoud, exploitatie en beheer voor de gemeente aanzienlijk worden verkleind, doordat daarin de risico's worden overgenomen. In de variant Renovatie blijft het theater met de bijbehorende kosten in eigendom van de gemeente.

De variant Renovatie heeft als voordeel dat de gemeentelijke monumentale status gehandhaafd kan blijven. Deze variant is niet kostenneutraal, maar brengt wel aanzienlijk minder financiële uitgaven met zich mee dan het afbouwscenario. De grootste investering is de eenmalige € 700.000,- vergoeding aan SBW voor het uitgestelde onderhoud.

De variant Herontwikkeling heeft als voordeel dat er een meer duurzame en volledig nieuwe accommodatie terugkomt. Voordeel is ook het volledig wegnemen van de exploitatie- en beheerrisico's van het gebouweigendom naar de toekomst. Daarnaast wordt een relatief groot aantal (circa 15 stuks) woningen gerealiseerd. Deze variant is als enige kostenneutraal en brengt per saldo minder financiële uitgaven met zich mee dan de alternatieve opties.

Het nadeel van de variant Renovatie is enerzijds de meer beperkte mogelijkheid woningen toe te voegen en anderzijds de relatief hogere investeringskosten doordat binnen de contouren van een bestaand en oud gebouw gewerkt moet worden. Verduurzamingsslagen zijn daardoor ook lastiger te realiseren. Bovendien houdt de gemeente het exploitatie en beheerrisico op het theatergedeelte en zal er een complexe onderlinge verhouding ontstaan tussen 4 partijen met andere belangen, te weten de gemeente, de parochie, SBW en WBS.

U wordt geadviseerd op basis van de voorliggende informatie de variant Herontwikkeling aan te houden voor verdere uitwerking.

Planning

Behandeling in de commissie Sociaal Domein 15 januari 2020 en daarna in de raad op 28 januari 2020.

Bij keuze voor de variant Herontwikkeling volgt na besluitvorming een periode van voorbereiding en dan uitwerking, waarbij wordt voorgesteld een projectleider aan te stellen.

Grove planning variant Herontwikkeling:

- Eerste helft 2020 startnotitie en opstart van een integraal projectteam met beleids- en functioneel inhoudelijke expertises en ondersteuning vanuit vastgoed,, financiën en JZ, om te komen tot nadere uitwerking/onderbouwing van variant Herontwikkeling.
Einddoel is tot een programma van eisen te komen met input vanuit:
 - o Beleidsinhoud (MO): welzijn (dorpsfunctie), cultuur (programmering theater), economie (detailhandel, evenementen, recreatie en horeca), wonen (toevoegen segmenten);
 - o Functionele inhoud (RO): erfgoed/monumentale waarden, ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundig, verkeersveiligheid, parkeren, vergunning & handhaving (drank- en horeca));
 - o Middelen en advies: vastgoed, Financiën en JZ;
 - o Afstemming met parochie en SBW over gewenste functies en vertaling naar ruimtelijk en functionele voorwaarden (foyer, dorpsfunctie, kantoorfunctie) met de uitgangspunten vooraf vastgelegd in intentieovereenkomsten tussen partijen;
 - o Eerste helft (Q2) 2020 start met actieve communicatie en een nader te omschrijven inwonerparticipatie-traject als input voor het programma van eisen.
- Tweede helft (Q3) 2020 besluitvorming over een onderbouwd en uitgewerkte plan (inclusief een programma van eisen) voor Herontwikkeling;
- Medio 2020 starten met de voorbereidingen voor bestemmingsplanwijziging (voortraject);
- Na besluitvorming eind 2020 (Q4) starten met de formele wijzigingsprocedure: doorlooptijd bestemmingsplanprocedure (na voortraject) van 32 weken. Verwachte afronding geschat op z'n vroegst medio 2021;
- Na besluitvorming bij gemeente eind 2020 moet ook instemming volgen van SBW en de parochie (en bisdom). Naar verwachting kan die formeel afgerond zijn in de eerste helft 2021 (Q1);
- Medio 2021 (zomer): na het einde van het theaterseizoen 2020-2021 de start van de Herontwikkeling: noodvoorziening treffen, sloop bestaande Warenar-gebouw, realisatie en bouw nieuwe Warenar-gebouw (zomer 2022), heropening tweede helft 2022 (Q3).

Grove planning variant Renovatie:

In principe zal het traject voor beide varianten elkaar in de tijd niet veel ontlopen. De renovatie-variant zal iets anders en binnen de totale tijdslijn minder tijd vergen, omdat het in principe gaat om de beoordeling -en daarna verfijnen- van een bestaand plan binnen de contouren van het huidige gebouw. Daarbij hoeft niet eerst een programma van wensen en eisen te worden gemaakt om dan pas een geheel nieuw plan uit te gaan werken. Echter: de bestemmingsplanprocedure, de besluitvormingsprocedure (bij gemeente en parochie en SBW) en de bouw- en realisatietijd zullen naar verwachting in de tijd op hetzelfde neerkomen.

Financiën

Indien besloten wordt tot het verder uitwerken van een van de twee varianten, moet hiervoor een projectleider worden aangetrokken. Omdat die capaciteit momenteel niet beschikbaar is moet deze extern worden geworven. De kosten van deze inhuur worden geschat op € 100.000. Met deze kosten is in de begroting 2020 geen rekening gehouden. Daarom wordt voorgesteld deze voorlopig ten laste te brengen van de algemene reserve.

In het kader van de investeringsambitie van het college, zoals verwoord in het coalitieakkoord, zal aanvulling van de reserve ondersteuning grote projecten noodzakelijk zijn. Alleen zo kunnen de plannen voortvarend uitgevoerd worden. Bij de jaarrekening 2019 en/of de voorjaarsnota 2020 zal hiervoor aan de raad een voorstel worden voorgelegd.

Om op dit moment de plannen voor de Warenar niet te vertragen kan niet worden gewacht op besluitvorming rondom de jaarrekening. Deze vindt pas plaats in juni 2020. Daarom worden vooralsnog de kosten van de projectleider ten laste gebracht van de algemene reserve.

Voor de onttrekking aan de algemene reserve is een begrotingswijziging noodzakelijk. Met de subsidie SBW na 31 december 2020 is in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden. Dekking van dit bedrag (maximaal € 30.000,-) zal onderdeel zijn van de kadernota 2021-2024.

Daarnaast is het volgende van belang:

Met het vaststellen van het beheerplan Vastgoed 2017-2020 in april 2017 is voor een aantal panden met strategische heroverweging (waaronder de Warenar) besloten geen budget voor planmatig onderhoud op te nemen. Tot en met 2020 is daarom alleen rekening gehouden met instandhoudingskosten voor het gebouw (€ 55.000 per jaar). Ook is 2020 het laatste jaar waarvoor de SBW een exploitatiesubsidie ontvangt (€ 60.000). Vanaf 2021 is structureel slechts € 11.000 budget in de programmabegroting opgenomen voor de Warenar.

In het afbouwscenario moet fors worden geïnvesteerd als gevolg van het uitgestelde planmatig onderhoud. In 2017 was hiervoor al een bedrag van € 1.4 miljoen in beeld gebracht, wat nu na drie jaar op tenminste € 1.5 miljoen wordt geraamd voor de inhaalslag en € 2,3 miljoen in totaal. Omdat hiermee in de begroting geen rekening is gehouden, wordt het weer volwaardig in exploitatie nemen van het beheer en onderhoud van de Warenar grofweg geschat op structureel € 150.000 á € 200.000 vanaf 2021. Er wordt geen structureel subsidiebudget voor de Warenar meer opgenomen, wat nu nog op € 60.000,- per jaar staat. Wel wordt voorzien in een eenmalige extra subsidie van maximaal € 30.000,- voor de eerste helft van 2021, wanneer het culturele theaterseizoen 2020/2021 nog loopt en de herontwikkeling nog niet is gestart.

In 2033 kan de gemeente komen te staan voor incidentele verplaatsingskosten voor dan aanwezige functies als de erfpachtovereenkomst niet wordt verlengd. Hiertegenover staat bij beëindiging dan wel een incidenteel te ontvangen bedrag -geraamd op € 500.000,- voor de waarde van de opstallen, maar deze dient ter dekking van de restantboekwaarde van de onderhoudsinvestering. Dit alles maakt dat het alternatieve afbouwscenario zwaar op de gemeentebegroting zal drukken.

Totdat definitieve besluitvorming over het cultuurprogramma heeft plaatsgevonden, zal de subsidiering voortgezet moeten worden, tenminste tot zomer 2021 (einde van het seizoen 2020-2021). Daarin is in de begroting nog niet voorzien.

Tabel: Grove financiële ramingen ter indicatie

	Variant Renovatie	Variant Herontwikkeling	alternatief afbouwscenario
<i>Subsidie culturele theater-programmering</i>	<i>Nihil vanaf 2^e helft 2021, omdat wordt geïnvesteerd. Derde geldstroom moet worden gezocht.</i>	<i>Voortzetting vanaf 2^e helft 2021 mogelijk (max. €60k), aangezien geen investeringen worden gedaan.</i>	<i>Nihil vanaf 2^e helft 2021, omdat moet worden geïnvesteerd. Derde geldstroom moet worden gezocht.</i>
<i>Planmatig onderhoud</i>	<i>€700k + eenmalig PM voor het theater-deel</i>	<i>Nihil</i>	<i>€ 2,3 mio. voor totaal planmatig onderhoud Warenar en theater</i>
<i>Inbreng waarde opstallen</i>	<i>Nihil obv van de onderhoudstoestand (Warenar-deel) + €250k voor het theater (per 2033)</i>	<i>€ 500k voor het opstal van Warenar en theater-deel)</i>	<i>€ 500k voor het opstal van het Warenar en theater-deel (per 2033)</i>
<i>Incidentele kosten tijdelijke huisvesting</i>	<i>€ 60.000,- (rekening SBW/WBS)</i>	<i>€ 60.000,- (rekening ontwikkelaar)</i>	<i>Nihil</i>
<i>Structurele kosten beheer en onderhoud</i>	<i>PM (theater-gedeelte tot 2033)</i>	<i>Nihil</i>	<i>PM (Warenar- en theatergedeelte)</i>
<i>Per saldo</i>	<i>= € 450k + structurele lasten (PM) tot 2033 + risico van beheer en</i>	<i>= Nihil Geen verdere lasten of baten en geen</i>	<i>= € 1,8 miljoen + risico's van volledige beheer en onderhoud</i>

	<i>onderhoud van het theaterdeel</i>	<i>verdere risico's</i>	<i>tot 2033</i>
--	--------------------------------------	-------------------------	-----------------

Juridisch kader

De privaatrechtelijke kaders met betrekking tot de huidige huur- en exploitatieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst zijn van toepassing. De publiekrechtelijke kaders met betrekking tot de omgeving (ruimtelijke ordening), bestemmingsplan en bouwbesluit (onderhoud) en aanbesteding zijn van toepassing. De bestuursrechtelijke kaders met betrekking tot subsidieverstrekking zijn van toepassing.

Risico's

Eventuele planschade bij een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. Langer uitstellen van planmatig onderhoud verhoogt het risico dat de gemeente niet meer voldoet aan wet -en regelgeving op gebouwniveau. De verkoop tegen een geschatte waarde van Nihil is alleen mogelijk indien een taxatierapport aangeeft dat de waarde -mede door het uitgestelde achterstallig onderhoud- geen economische waarde zou hebben (er is geen taxatierapport beschikbaar op dit moment).

Duurzaamheid

De verduurzamingsopgave is van groot belang voor de gemeente om daarin een voorbeeldrol te hebben en te houden. Het verduurzamen van het Warenar-gebouw en van het theater wordt in een vervolgfase nader uitgewerkt en er zullen voor beide varianten behoorlijke voorwaarden worden meegegeven worden om aan de verduurzamingsopgave te voldoen. Het oude Warenar gebouw leent zich veel minder voor een verduurzamingsslag binnen de huidige contouren en vanuit de huidige, magere technische staat en met eventuele beperkingen vanuit de voorwaarden van huidige gemeentelijke monumentale status. De opgave zal dan ook groter zijn bij de renovatie-variant en minder problemen opleveren bij nieuwbouw in de herontwikkelingsvariant.

Burgerparticipatie en communicatie

Belanghebbenden -direct en indirect- moeten kunnen meedenken in de fase van planuitwerking. Dit zal specifieke aandacht krijgen in het plan van aanpak.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
Burgemeester