

## Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/5202 015  
Documentnummer: 23229  
Datum: Dinsdag 23 februari 2021/verzonden 25 februari 2021  
Onderwerp: Spoorboekje vervolproces Warenar  
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

In de commissievergadering Sociaal Domein van 10 februari jl is het raadsvoorstel "*Resultaten uitwerking herontwikkelingsvariant Warenar*" besproken. De portefeuillehouder heeft tijdens de behandeling van dit onderwerp toegezegd met een "spoorboekje" te komen voor het vervolproces dat moet leiden tot een snelle overdracht van het gebouw Warenar inclusief theater.

Met deze informatiebrief blikken wij graag ook terug op het proces dat is doorlopen om te komen tot het raadsvoorstel. Ook geven wij meer inzicht in de marktverkenning die heeft meegewogen om op basis van het patronaatsvariant invulling te geven aan de kaders van uw raad met betrekking tot de Warenar.

### Terugblik op het Proces

#### *Kaders Raad*

Op 28 januari 2020 heeft uw raad het college de opdracht gegeven om de herontwikkelingsvariant met betrekking tot de Warenar verder uit te werken. Hierbij heeft uw raad het college de navolgende kaders meegegeven:

- De theaterfunctie van de Warenar moet duurzaam behouden blijven;
- De dorpshuisfunctie moet duurzaam behouden blijven
- Het tenminste kostenneutraal afstoten van het gebouw Warenar (inclusief theater). Het toevoegen van woningen is hierbij een logisch middel om de locatie aantrekkelijk te maken voor marktpartijen.

In het raadsvoorstel is de verwachting gewekt dat met de opbrengst van de woningbouw de eventuele tekorten op de exploitatie van de Warenar als theater en dorpshuisfunctie konden worden opgevangen. De gemeente zou dan geen financiële verplichting meer hebben ten aanzien van onderhoud en culturele theatersubsidie.

### *Context van het project*

Het dossier Warenar houdt de gemoederen binnen Wassenaar al jaren bezig. Het besluit van uw raad in januari 2020 heeft richting en kaders gegeven aan de discussie op welke wijze invulling aan de toekomst van de Warenar wordt gegeven en welke rol en verantwoordelijk de gemeente hierin heeft. De hieraan voorafgaande en jarenlange discussie heeft echter wel geleid tot een enigszins gepolariseerde standpunten bij de verschillende belanghebbenden in het dossier.

De opdracht van uw raad heeft een uitdaging gevormd op verschillende fronten in relatie tot het gebouw:

- De gemeentelijke monumentale status van het gebouw met de voorschriften die hiervoor gelden;
- De erfpachtrelatie met de kerk en het feit dat de erfpacht over een relatief korte termijn expireert;
- De ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie en de ligging ten opzichte van de bestaande woonbebouwing, groenstructuur, de kerk en kerkhof;
- De spelende belangen van ondermeer omwonenden, SBW en de parochie (deze laatste partij in hoedanigheid van maatschappelijk betrokken partij en grondeigenaar);
- De onderhoudsverplichting ten aanzien van het gebouw;
- De voorwaarden die de parochie heeft gesteld aan de herontwikkeling met de nadruk op het behoud van de maatschappelijke functies, het verbod om de functies in het (nieuwe) gebouw te laten uitkijken op het kerk en de afdracht van de waardevermeerdering als gevolg van de toevoeging van overwegend commerciële functies cq woningen.

Het dossier Warenar is een complexe opgave in een complexe omgeving met tegenstrijdige belangen. Dit heeft gedurende het gehele traject gezorgd dat er meer dan evenredige inspanning moest worden verricht om belangen de juiste richting op te krijgen en om de goede verstandhouding met de verschillende partijen te bewaren.

### *Vorbereidingskrediet*

Voor de uitwerking van de herontwikkelingsvariant heeft uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld van € 100.000,==. Dit krediet was bedoeld voor het aantrekken van een externe projectleider (kosten tot 1 februari 2021: ongeveer € 89.000,== inclusief de kosten van de voorbereidende werkzaamheden in februari). Het krediet is in het proces ook aangewend om kosten van het (externe) stedenbouwkundig bureau, tweede toetsing van de rekenkundige onderbouwing, het participatietraject en diverse onderzoeken te dekken (kosten tot 1 februari 2021: ongeveer € 31.000,==).

In dit kader en als gevolg van de extra kosten van externe ondersteuning hebben wij uw raad in de Najaarsnota 2020 geïnformeerd dat het beschikbare budget van € 100.000,== wellicht niet toereikend zou zijn. Ook is daar gemeld dat we voorafgaand aan de Voorjaarsnota 2021 de kosten voor 2021 in beeld brengen die voor het project nodig zijn en deze in de Voorjaarsnota 2021 verwerken.

### *Logboek*

#### **1. Overdracht en project op de rit krijgen (maart 2020 – april 2020)**

De overdracht van het project op de nieuwe externe projectleider en daarmee de herstart van het project viel samen met het begin van de coronacrisis. Dit had als gevolg dat het meer dan evenredig veel tijd heeft gekost om een intern projectteam te formeren.

Deze periode is voornamelijk gebruikt om goed in het dossier te komen, achtergrond en context van het project te krijgen, het projectteam te formeren en gezamenlijk binnen het projectteam te bepalen wat de scope van het project was. Dit is vastgelegd in een startnotitie. Daarnaast is met de externe stakeholders kennisgemaakt en geïnvesteerd in de relatie en het verkrijgen van een goede verhouding.

Als gevolg van de coronacrisis en de hieruit voortvloeiende maatregelen is de startnotitie aangepast. De werkwijze en doorlooptijd moesten worden aangepast op de beperkingen van de coronamaatregelen.

## **2. Onderzoek en informeren (mei 2020 – augustus 2020)**

Het voorstel waarop uw raad in januari 2020 een besluit heeft genomen, is voornamelijk op financiële gronden en op beschikbare fysieke ruimte gebaseerd. Er is niet vanuit een totale omgevings- en beleidsscan geredeneerd. Deze periode is daarom benut om vanuit het complete perspectief van de locatie en gebouw de grenzen van de herontwikkelingsvariant te doorgronden. Met andere woorden: waarmee moet het project rekeninghouden vanuit ondermeer juridisch-planologische zin, ruimtelijke zin, omgevings sensitiviteit, erfgoedbeleid, parkeerbeleid, groenbeleid en (privaatrechtelijke) afspraken met belanghebbenden. Met deze informatie zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden van de herontwikkelingsvariant binnen de projectgroep op hoofdlijnen getoetst en een vingeroefening gedaan met verschillende varianten op de herontwikkelingsvariant.

In dit stadium werd duidelijk dat draagvlak voor een herontwikkelingsvariant in de vorm van sloop/nieuwbouw met de toevoeging van ten minste 15 woningen minimaal was. Dit werd bevestigd in de informatiebijeenkomsten die medio juni 2020 zijn gehouden.

Naast het houden van een fysieke informatieavond in juni 2020, gevolgd door een digitale sessie en gesprekken in klein comité onder gebruikers van de Warenar, inwoners van wassenaar en omwonenden, zijn in deze periode de voorbereidingen getroffen voor het houden van een meer intensief participatietraject. Het doel was om binnen de kaders van uw raad te zoeken naar een levensvatbare variant die kon rekenen op een breed draagvlak.

Met verschillende belanghebbenden heeft afstemming plaatsgevonden over de afvaardiging in de participatiegroep en wat de vorm en doel van de participatie was. Met een externe procesbegeleider zijn de voorbereidingen getroffen om het participatieproces efficiënt in te richten teneinde binnen 4 maanden een optimaal resultaat te krijgen die recht zou doen aan de belangen van de gemeente, deelnemers van het participatietraject en stakeholders.

Ook in deze periode is geïnvesteerd in de relatie met de verschillende stakeholders. Door middel van een presentatie en een informatiebrief is het college en uw raad geïnformeerd over het proces en stand van zaken.

## **3. Participatietraject (september 2020 – december 2020)**

In de periode september en december 2020 is een intensief participatietraject geweest. Met een brede afvaardiging is gezocht naar een levensvatbare oplossing voor de Warenar die binnen de kaders van uw raad zou passen en ook op een breed draagvlak kon rekenen. De achterliggende gedachte hierbij is dat een levensvatbare oplossing ook inhoudt dat de overdracht van de Warenar snel, met beheersbare risico's en procedures voor de nieuwe eigenaar en met een continuering van de maatschappelijke functies in het gebouw zou kunnen plaatsvinden.

Het participatietraject bestond uit vier bijeenkomsten. In deze bijeenkomsten is door de participatiegroep een afwegingskader geformuleerd en bouwstenen aangeleverd op grond waarvan verschillende varianten zijn ontstaan:

- Transformatievariant (sloop-/nieuwbouw met behoud van het monumentale aanzicht en toevoeging van 14 woningen)
- Optimalisatievariant (uitbreiding van de begane grond en een efficiënte indeling van deze ruimte voor de maatschappelijke en theater functie. Hierdoor ontstaat ruimte voor kantoren en woningen op de eerste en tweede verdieping)
- Patronaatsvariant (variant die door de parochie is ingebracht waarbij zij in het bestaande gebouw samen met SBW de maatschappelijke en theaterfunctie optimaliseren. In participatiegroep zijn verschillende subvarianten besproken en ontwikkeld)
- Nul-variant (Warenar blijft in huidige vorm en opzet bestaan. SBW neemt het pand binnen de kaders van uw raad over).

De gemeente heeft van deze afzonderlijke varianten stedenbouwkundig en ruimtelijk op hoofdlijnen laten uitwerken door een externe stedenbouwkundige die bij dit proces betrokken is. In deze stedenbouwkundige en ruimtelijke uitwerking is rekening gehouden met de mogelijkheden en onmogelijkheden van het gebouw en de locatie. Het resultaat is binnen de gemeente getoetst aan de geldende ruimtelijke kaders en de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zijn deze varianten in financiële zin doorgerekend op ontwikkelniveau en exploitatieniveau. Op ontwikkelniveau is gebruik gemaakt van kennis uit de markt (externe planeconoom, marktpartijen en normbedragen). Op exploitatieniveau heeft SBW haar kennis gedeeld en is met hen gesproken over de toekomstvisie en optimalisatie voor de Warenar.

Het resultaat en uitkomst is binnen de participatiegroep besproken en verkend met marktpartijen op levensvatbaarheid. Op basis hiervan heeft de participatiegroep zijn advies uitgebracht: zij achten de nul-variant en de patronaatsvariant met kantoren op de zolderverdieping van de brede context het meest levensvatbaar en wenselijk.

Met de verschillende stakeholders is (bestuurlijk en ambtelijk) over de voortgang van de participatie gesproken. Met de parochie en SBW is nauw en regelmatig contact geweest en geïnvesteerd in de goede verstandhouding. De parochie heeft zijn "parochievariant" ingebracht waarop de gemeente de eerste reflectie heeft gegeven.

In december is het eerste concept van het raadsvoorstel opgesteld.

#### **4. Verkenning (december 2020 – februari 2021)**

Met de parochie en SBW is deze periode de verkenning gestart om op basis van de patronaatsvariant te onderzoeken waar de mogelijkheden liggen voor de parochie om het gebouw de Warenar (inclusief Theater) van de gemeente over te nemen. Hierbij hebben de partijen als doel geformuleerd om voor 1 juli 2021 tot overeenstemming te komen. Dit onder voorbehoud van het bisdom en uw raad.

#### **5. Besluitvorming (maart 2020 – februari 2021)**

Het dossier Warenar heeft bestuurlijke aandacht. Het goed aanhaken van de portefeuillehouder, college en uw raad was daarom een vanzelfsprekend onderdeel van de procesgang.

Gedurende het jaar is het college en uw raad verschillende keren op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen in het dossier:

- April: informatiebrief en de startnotitie
- Juni: presentatie aan uw raad over de stand van zaken (deze presentatie is ook op de informatieavond gebruikt);
- Augustus: informatiebrief over het voorgenomen participatieproces
- Oktober: informatiebrief over de voortgang van het participatietraject
- December: presentatie aan het college over de uitkomst van het Participatietraject;
- Januari 2021: presentatie aan uw raad over de uitkomst van het participatietraject

Januari 2021 heeft in het teken gestaan van de besluitvorming. Er is binnen het college en met de portefeuillehouder uitvoerig overleg geweest over de inhoud van het voorstel. Dit heeft geleid raadsvoorstel dat aan uw raad ter besluitvorming is gelegd.

#### *Marktverkenning*

De markt is op verschillende wijzen betrokken in de uitwerking van de varianten en bij de toetsing op levensvatbaarheid. De levensvatbaarheid is niet alleen vanuit een financieel perspectief getoetst, maar ook op de risico's, exploitatiemogelijkheden van de maatschappelijke functie, de ruimtelijke inpasbaarheid, doorlooptijd van de ontwikkeling en draagvlak (met het oog op bezwaar en beroep).

De projectleider is extern aangetrokken en heeft kennis en ervaring in vergelijkbare haalbaarheidsstudies bij een groot aantal gemeenten. In het project is bovendien gebruik gemaakt van een extern stedenbouwkundig bureau die vanuit een marktbeeld de ruimtelijke haalbaarheid van het plan heeft beoordeeld.

Daarnaast is met een maatschappelijke ontwikkelaar, commerciële ontwikkelaar, lokale vastgoedpartij en een lokale corporatie gesproken over:

1. Input van de gegevens (opbrengsten en kosten);
2. Het duurzaam exploiteren van een dorpshuisfunctie en theater in combinatie met woningen en/of kantoren;
3. De levensvatbaarheid van de verschillende varianten;
4. Interesse om in het project te stappen op basis van de kaders van uw raad.

De conclusies van deze gesprekken waren vrijwel eenduidig:

- De huidige erfpachtsituatie ervaren de partijen als een risico. De afroaming van de meerwaarde door de parochie is kostenverhogend en drukt op het resultaat.
- De woningen zijn rendabel te ontwikkelen. De partijen maken een strikte scheiding in het resultaat van de woningbouw en het resultaat van de maatschappelijke functies. De transformatie en optimalisatievariant vormen een te grote investering in de ruimte voor maatschappelijke functies. Er wordt onvoldoende rendement gehaald om het risico van de exploitatie af te dekken. Dit komt omdat de huurinkomsten te onzeker/ te gering zijn voor de investering in de nieuwbouw.
- Een duurzame exploitatie van de huidige maatschappelijke functies en theater is niet kostendekkend en risicovol. Het vormt geen kernactiviteit
- De gemeente zal subsidie moeten verstrekken voor het theater en dorpshuisfunctie. Vanuit de partijen is geen draagvlak om het tekort in exploitatie structuur te compenseren uit de opbrengst van de woningen.
- Er zijn zorgen over de monumentale status en bezwaar en beroep vanuit de gemeenschap: er bestaat geen draagvlak voor een lange doorlooptijd van de ontwikkeling.
- Welke verantwoordelijkheid neemt de gemeente in het tijdelijk uitplaatsen van de huidige maatschappelijke functies tijdens sloop/nieuwbouwperiode en hoe moet worden omgegaan met het tijdelijk exploitatieverlies van het theater?

Het zijn met name de lokale partijen die al dan niet in combinatie met SBW en de parochie wellicht interesse hebben. De voorkeur wordt gegeven om met behoud van het gebouw tot transformatie over te gaan. Wel met garanties van de gemeente over bijdragen/subsidies in de exploitatie van de maatschappelijke functies en theater. Daarnaast verwachten de commerciële partijen dat de gemeente geen beperkingen of aanvullende eisen stellen aan de exploitatie van de maatschappelijke functies en behoud van het theater. Zij willen hierin vrijheid hebben.

Vanuit de parochie is een soortgelijk onderzoek verricht door vastgoedadviseurs van het Bisdom en een ontwikkelaar. Gekeken is of het project voldoende rendement oplevert om de Warenaar tegen € 1,= over te nemen en de exploitatie van maatschappelijke functies voort te zetten. In de terugkoppeling van de parochie aan de gemeente werd duidelijk dat de adviseurs en de ontwikkelaar kritisch zijn over de ontwikkeling. In de parochievariant kan de exploitatie levensvatbaar zijn als er commerciële functies in het gebouw (woningen/kantoren) worden toegevoegd, er gekeken wordt naar een optimale exploitatie van het maatschappelijk gebruik van de Warenaar en vanuit de gemeente maatschappelijke partijen worden aangedragen die zorgen voor stabiele huurinkomsten.

#### *Vergelijk middeldure huur en vrije sector koop*

De transformatievariant is uitgewerkt op basis van middeldure huurwoningen. Hieraan ligt ten grondslag dat de locatie beperkingen oplevert wat weerslag vindt in de kwaliteit van de woningen en woongenot. Denk hierbij aan de directe ligging van de woningen aan ondermeer het kerkhof en de voorwaarden die de parochie ten aanzien hiervan aan de woningen heeft gesteld (geen zicht op het kerkhof). Ook de combinatie met het theater en dorpshuisfunctie kunnen een belemmering vormen op het woongenot, waardoor de marktcourtheid minder is. Deze factoren maken vrije

sector huur/koopwoningen niet voor de hand liggend. Daardoor heeft sociale woningbouw of middeldure huurwoningen meer kans van slagen.

Als geen rekening wordt gehouden met de belemmeringen die de specifieke locatie opleveren, kan een vergelijk worden gemaakt tussen de opbrengst waarbij wordt uitgegaan van middeldure woningen en de opbrengst waarbij wordt uitgegaan van vrije sector woningen bij verkoop. Dit vergelijk is vervat in een grondexploitatiemodel. Dit is een model die ontwikkelaars gebruiken om de haalbaarheid van het project te onderzoeken.

Opgemerkt wordt dat zowel bij middeldure huur als vrije sector verkoop is uitgegaan van het uitgangspunt dat de gemeente de locatie voor € 1,- overdraagt. Dit zal in werkelijkheid met name bij een variant met vrije sector woningen minder aannemelijk zijn. Dit zijn voor de ontwikkelaar extra kosten hetgeen het resultaat van de grondexploitatie (nog meer) onder druk zet.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de erfpachtsituatie een nivellerende werking heeft. De parochie is grondeigenaar. Zij hebben aangegeven dat met de toevoeging van woningen de waardetoeename van de grond wordt afgeroomd. Daarmee blijft in beide gevallen het resultaat van de grondexploitatie gelijk. Hoe beter het resultaat door commerciële functies, hoe meer er valt af te romen als grondeigenaar. Dit is de werking van erfpacht.

De onderstaande berekeningen vormen een eenvoudige opzet van de grondexploitatie. De effecten van de looptijd van de ontwikkeling (en daarmee de effecten van prijsstijgingen etc) zijn niet meegenomen. In deze berekening is ook geen rekening gehouden met de kosten van de tijdelijke verplaatsing van de huidige maatschappelijke functie en tijdelijke sluiting van het theater gedurende de sloop- en nieuwbouw.

GRONDEXPLOITATIE OP BASIS VAN MIDDELDURE HUUR											
aantal	gbo	huur (inclusief BTW)	BAR	Marktwaarde (VON)	Marktwaarde ex BTW	Bouwk /m2 gbo (ex BTW)	Grondprijs	Totale grondprijs gbo ex BTW			
1	42	€ 700	4,0%	€ 5.000	€ 4.132	€ 2.843	€ 1.289	€ 54.146			
4	56	€ 825	4,0%	€ 4.420	€ 3.653	€ 2.843	€ 810	€ 181.341			
6	64	€ 850	4,0%	€ 3.984	€ 3.293	€ 2.843	€ 450	€ 172.736			
1	75	€ 1.000	4,0%	€ 4.000	€ 3.306	€ 2.843	€ 463	€ 34.709			
2	85	€ 1.170	4,0%	€ 4.129	€ 3.413	€ 2.843	€ 570	€ 96.849			
Grondprijs woningbouw								€	539.781		
	bvo	vvo	huur (incl BTW)/vvo	BAR	Marktwaarde ex BTW BVO	Bouwk /m2 BVO(excl BTW)	Grondprijs	Totale grondprijs BVO ex BTW			
maatschappelijk	740	533	€ 110	7,5%	€ 873	€ 1.558	€ (685)	€ (506.859)			
horeca	256	184	€ 250	7,5%	€ 1.980	€ 1.558	€ 422	€ 108.039			
Grondprijs maatschappelijk								€	(398.820)		
<b>Totale grondprijs ontwikkeling</b>								€	<b>140.961</b>		
<i>AF: Kosten grondexploitatie</i>											
Sloopkosten							€	100.000,00			
woonrijp maken							€	50.000,00			
plankosten							€	150.000,00			
afkoop erfpacht							€	140.961,00			
Totale kosten grond exploitatie								€	440.961		
<b>Opbrengst grondexploitatie</b>								€	<b>(300.000)</b>		

GRONDEXPLOITATIE OP BASIS VAN VRIJE SECTOR VERKOOP								
aantal	gbo	Marktwaarde VON	Marktwaarde (VON/gbo)	Marktwaarde ex BTW/gbo	Bouwk /m2 gbo (ex BTW)	Grondprijs	Totale grondprijs gbo ex BTW	
1	42	€ 225.000	€ 5.357	€ 4.427	€ 2.950	€ 1.477	€ 62.050	
4	56	€ 285.000	€ 5.089	€ 4.206	€ 2.950	€ 1.256	€ 281.349	
6	64	€ 300.000	€ 4.688	€ 3.874	€ 2.950	€ 924	€ 354.803	
1	75	€ 365.000	€ 4.867	€ 4.022	€ 2.950	€ 1.072	€ 80.403	
2	85	€ 400.000	€ 4.706	€ 3.889	€ 2.950	€ 939	€ 159.657	
Grondprijs woningbouw								€ 938.262
	bvo	vvo	huur (incl BTW)/vvo	BAR	Marktwaarde ex BTW BVO	Bouwk /m2 BVO(excl BTW)		Totale grondprijs BVO ex BTW
maatschappelijk	740	533	€ 110	7,5%	€ 873	€ 1,558	€ (685)	€ (506,859)
horeca	256	184	€ 250	7,5%	€ 1.980	€ 1,558	€ 422	€ 108,039
Grondprijs maatschappelijk								€ (398,820)
<b>Totale grondprijs ontwikkeling</b>								<b>€ 539.442</b>
AF: Kosten grondexploitatie								
Sloopkosten							€ 100.000,00	
woonrijp maken							€ 50.000,00	
plankosten							€ 150.000,00	
afkoop erfpacht							€ 539.442,00	
Totale kosten grond exploitatie								€ 839.442
<b>Opbrengst grondexploitatie</b>								<b>€ (300.000)</b>

## Spoorboekje tot overeenstemming

Op basis van de uitwerking van de verschillende haalbaarheidsvarianten lopen inmiddels verkennende gesprekken met de parochie en SBW. Het uitgangspunt is de "patronaatsvariant" waarbij de parochie (weer) eigenaar wordt van het gebouw.

Het doel is om voor 1 juli 2021 overeenstemming te bereiken met de parochie over de voorwaarden van de overdracht van het gebouw en de duurzame voortzetting van het theater en dorpshuisfunctie. Hiervoor zullen de gemeente, parochie en SBW regelmatig (digitaal) bij elkaar komen om dit voor te bereiden. Het gaat dan niet alleen om de voorwaarden van de verkoop, maar ook om de voortzetting van de exploitatie en mogelijkheden om het gebouw beter te benutten. De gemeente heeft in deze laatste onderwerpen vooral een facilitaire en begeleidende rol vanuit haar verantwoordelijkheid als huidig gebouweigenaar en publiekrechtelijk lichaam.

Wij informeren uw raad begin juli 2021 over de uitkomsten van het onderhandelingsproces. Na het zomerreces zal een voorstel met de uitkomst aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

Voor dit proces is een aanvullend krediet gevraagd van € 75.000,==. Dit krediet is voor de periode januari 2021 – najaar 2021 (besluit van uw raad en bij overeenstemming de afwikkeling van de transactie).

Wij zien in deze periode de navolgende processtappen:

Processtap	Omschrijving	Kosten
Gesprekken met parochie en SBW en diens adviseurs.	In het onderhandelingsproces ligt besloten dat partijen een intentieovereenkomst sluiten waarin partijen zich committeren (onder voorbehoud bisdom en raad) om op basis van de patronaatsvariant toe te werken naar een overdracht en duurzaam behoud van de functies van de Warener. De onderhandeling met de parochie zal gaan over de voorwaarden waaronder het gebouw wordt overgedragen. Deze worden vastgelegd in een koopovereenkomst. De voorwaarden waaronder het theater en dorpshuisfunctie duurzaam worden gewaarborgd, worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Het betreft een complex	€ 20.000,==

	<p>project met verschillende belangen die niet persé overeen komen. Het onderhandelingsproces kent twee fasen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhandeling over de voorwaarden van verkoop en duurzaam behoud van functies;</li> <li>• Onderhandeling over de wijze waarop de afspraken in het contract belanden.</li> </ul> <p>De kosten zijn inclusief inzet (extern) jurist voor de overeenkomst (begeleiding, toets en opstellen).</p>	
Ambtelijk en bestuurlijke afstemming	Tijdens de onderhandeling met SBW en parochie zullen voorstellen worden gedaan en/of voorwaarden worden gesteld die een ambtelijke dan wel bestuurlijke terugkoppeling behoeven. Dit kan betrekking hebben op de wenselijkheid en ruimtelijke mogelijkheid van aanvullend programma (toevoegen van bijvoorbeeld woningen).	€ 7.500,==
Plan B/aanvullend onderzoek en onvoorzien	Partijen hebben vertrouwen in de variant en een goede uitkomst. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die de gemeente noodzaakt om een alternatief te verkennen of een aanvullend onderzoek te laten verrichten. Gedurende het proces moet de gemeente hierop scherp blijven en zorgen dat alternatieven beschikbaar zijn.	€ 10.000,==
Vorbereiding en afstemming van informatiebrief	Uw raad wordt begin juli 2021 geïnformeerd door middel van een informatiebrief over de uitkomst van het proces. Vanwege de complexiteit van het dossier is het niet uitgesloten dat uw raad gedurende proces (en dus voor 1 juli 2020) al wordt geïnformeerd over het verloop en stand van zaken.	€ 5.000,==
Vorbereiden en behandeling raadsvoorstel	Na 1 juli wordt een raadsvoorstel voorbereid. Dit naar aanleiding van de uitkomst van de onderhandeling en het voorstel om het onderhandelingsresultaat te effectueren dan wel een voorstel voor wellicht de eventuele alternatieven die zijn ontstaan door uitblijven van overeenstemming.	€ 7.500,==
Begeleiding van de overdracht en ondertekening van de overeenkomsten	Als partijen overeenstemming hebben bereikt over de Warenar en uw raad heeft besloten wordt het overdrachtsproces begeleid .	€ 2.500,==

Tot slot wordt het aanvullende krediet van € 75.000,== aangewend om de overschrijding van het budget van € 100.000,== (zoals in de najaarsnota is gemeld) met ongeveer € 20.000,== te compenseren.

Het spreekt voor zich dat de bedragen inschatting zijn. Wij gaan ervanuit dat niet het volledige krediet nodig zal zijn om het proces af te ronden.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Opatja,  
Gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



