

## INTENTIEOVEREENKOMST WARENAR

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. Publiekrechtelijk lichaam De Gemeente Wassenaar [...], hierna te noemen: Gemeente
2. Parochie H. Augustinus [...], hierna te noemen: Parochie
3. Stichting Beheer Warenar [...], hierna te noemen: SBW

Gemeente, Parochie en SBW worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als "**Partijen**".

### CONSIDERANS:

- a. Het gebouw Warenar is een gemeentelijk monument dat van oorsprong deel heeft uitgemaakt van het ensemble van de toenmalige parochie H. Willibrordus. ;
- b. De Kerk heeft 22 juli 1983 voor een duur van 50 jaar de grond onder het gebouw Warenar, het binnenterrein en een deel van de parkeerplaats tussen de begraafplaats en de Van Heeckerenstraat in erfpacht uitgegeven aan de Gemeente. Het gebouw De Warenar en de theaterzaal zijn eigendom van de Gemeente;
- c. Heden vervult het gebouw De Warenar met de aangrenzende en later gebouwde theaterzaal (hierna: het Complex) een belangrijke maatschappelijke en culturele functie binnen de gemeente Wassenaar;
- d. De exploitatie van het complex wordt verricht door SBW, die met de exploitatieopbrengst uit de verhuring en horeca de maatschappelijke en culturele functie van het Complex in stand houdt;
- e. De organisatie en uitvoering van ten minste 24 professionele culturele theatervoorstelling kunnen niet gebeuren zonder subsidie van de Gemeente, die momenteel ongeveer € 60.000,== bedraagt;
- f. In de raadsvergadering van 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het behoud van de maatschappelijke functie van de Warenar en culturele programmering van het theater duurzaam gewaarborgd moet blijven, waarmee niet is gekozen voor de renovatievariant die SBW heeft voorgesteld;
- g. De gemeenteraad heeft in dezelfde raadsvergadering ook besloten dat zij geen wens heeft om langer eigenaar van het gebouw Warenar en theaterzaal te zijn en daarom het Complex op financieel neutrale wijze wil verkopen;
- h. Het uitgangspunt van het voorgenoemde raadsbesluit was om met sloop- en nieuwbouw van de Warenar en de toevoeging van woningen op de locatie de maatschappelijke en culturele functie van het Complex te behouden zonder dat daarbij een aanvullende financiële bijdrage van de Gemeente nodig zou moeten zijn;
- i. Met de uitwerking van de plannen is gebleken dat de variant van sloop-/nieuwbouw met toevoeging van woningen zorgt voor een niet rendabel duurzaam behoud van de maatschappelijke en culturele functies vanwege de hoge stichtingskosten die niet met het rendement op de maatschappelijke en culturele functies worden terugverdiend ;
- j. Gedurende het participatieproces heeft de Parochie de wens kenbaar gemaakt dat zij vanwege de aanwijzing van de H. Willibrorduskerk als centrale kerk voor katholiek Wassenaar en het sluiten van de St. Jozefkerk, vervangende ruimte zoekt naast de kerk, voor het centraal secretariaat, vergaderingen en nevenfuncties;
- k. De parochie heeft daartoe in het participatieproces een variant voorgesteld (zgn "patronaatsvariant") welke tevens het behoud van een cultureel centrum en dorpshuisfunctie kan ondersteunen;
- l. In het participatieproces is de Parochie-variant in de uitwerking meegenomen en deze variant komt in het advies van de participatiegroep als beste naar voren;
- m. In het participatieproces is geconstateerd dat de voortzetting van ten minste 24 professionele culturele theaterprogrammering niet kan worden voortgezet zonder een jaarlijkse subsidiebijdrage vanuit de Gemeente;
- n. De Parochie heeft hulp gezocht bij een marktpartij die het eigendom van de opstallen van de Parochie overneemt om in afstemming met de Parochie starterswoningen in de Warenar te realiseren, waarbij de cultureel maatschappelijke functie in het theater en parterre van de Warenar blijft gewaarborgd;
- o. Om de cultureel maatschappelijke functies van de Warenar te waarborgen wordt SBW in de gelegenheid gesteld om de parterre en het theater in eigendom te verkrijgen. SBW is samen met de Parochie hierover in gesprek met de hiervoor genoemde marktpartij.

Partijen hebben uitgesproken om verder met elkaar uit te werken hoe - op basis van het uitgangspunt dat het recht van erfpacht met de gemeente wordt beëindigd en dat dit recht vervolgens aan een marktpartij en SBW wordt gegeven - kan worden gekomen tot een vastgoedtransactie waarbij een gezonde en duurzame exploitatie van de maatschappelijke en culturele functies van de Warenar in aanmerking wordt genomen en op de eerste en tweede verdieping van de Warenar ruimte ontstaat om betaalbare koopwoningen te realiseren door een marktpartij. De randvoorwaarden hiervoor worden vastgelegd in de onderhavige intentieovereenkomst, hierna te noemen: "**Intentieovereenkomst**".

## **GEMEENTE, PAROCHIE EN SBW KOMEN OVEREEN:**

### **Artikel 1: Doel van de intentieovereenkomst**

1. Partijen spreken de intentie uit om vanuit de Patronaatsvariant te komen tot een vastgoedtransactie waarbij de Gemeente en de Parochie overeenkomen dat het huidige recht van erfpacht met betrekking tot de Warenar wordt beëindigd en waarbij de opstallen in eigendom worden overgedragen aan de parochie. Doel hiervan is dat de Parochie deze vervolgens - met het oog op een duurzaam behoud van de maatschappelijke en culturele functies en de komst van ten minste 15 betaalbare koopwoningen - verkoopt aan een marktpartij die de parterre en het theater vervolgens doorverkoopt aan de SBW en de parochie tegelijkertijd een marktconform nieuw erfpachtrecht geeft aan de marktpartij en SBW voor wat betreft het Complex en de Gemeente voor wat betreft de parkeerplaats;
2. Partijen werken gezamenlijk aan de kaders en randvoorwaarden op grond waarvan de grond onder het Complex, alsmede de benodigde en beschikbare delen van de omliggende grond door de Parochie in erfpacht kan worden uitgegeven aan de marktpartij en aan SBW;
3. Partijen werken gezamenlijk aan de kaders en randvoorwaarden op grond waarvan de grond met betrekking tot het parkeerterrein in beginsel door de Parochie in erfpacht kan worden uitgegeven aan de Gemeente;
4. Gemeente en SBW onderzoeken de subsidiebehoefte om te kunnen blijven voldoen aan ten minste 24 professionele culturele theatervoorstellingen, welke uitkomst voor besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Artikel 2: Uitgangspunten voor de vastgoedtransactie**

1. De opstallen worden overgedragen voor € 1,- in de staat waarin deze zich nu bevinden (“as is, where is”), zonder dat de Gemeente nog verplicht is tot enige vergoeding -hoe ook genaamd- ten aanzien van onderhoud, reparaties aan het gebouw e.d.;
2. De Parochie verklaart zich in principe bereid haar deel van het bij de Warenar gelegen parkeerterrein, in het kader van de ontwikkeling van de woningen en behoud van de culturele en maatschappelijke functies, in erfpacht te geven aan de Gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Het betreffende parkeerterrein, is schetsmatig aangegeven op de bijlage 1 bij deze overeenkomst.
3. De Parochie geeft de grond onder en deels rondom de opstallen in erfpacht uit aan de marktpartij waarbij SBW het recht van erfpacht krijgt van de grond onder de parterre en het theater; In een latere fase zal dit gedetailleerder moeten worden beschreven omdat het om meer gaat dan alleen de grond onder de opstallen en bij de erfpachtovereenkomsten rekening gehouden moet worden met de verschillende functies van de opstallen (m.n. maatschappelijk cultureel, commercieel en wonen) en gebruik van de gronden.
4. De Parochie koopt het gebouw de Warenar en het theater voor EUR 1,- van de Gemeente, verkoopt het pand op dezelfde dag voor dezelfde prijs door aan de marktpartij die het pand horizontaal in twee gedeelten splitst (begane grond enerzijds en eerste en tweede verdieping anderzijds) Aansluitend de marktpartij verkoopt de begane grond en theaterzaal in de staat waarin het zich bevindt voor (naar rato) dezelfde prijs door aan SBW.
5. De kosten van de overdrachtsbelasting komen volledig voor rekening van de marktpartij. Indien SBW door de verkrijging van de parterre en het theater overdrachtsbelastingplichtig is wordt SBW hiervoor gecompenseerd door de marktpartij. Het uitgangspunt is dat de marktpartij deze compensatie aanvaardt tenzij Partijen anders overeenkomen.

### **Artikel 3: Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Complex**

1. De Patronaatsvariant met het behoud van de bestaande bebouwing is de basis voor de nieuwe ontwikkeling van het Complex;
2. De vastgoedtransactie wordt gebaseerd op het uitgangspunt dat de parterre van de Warenar en het theater de huidige maatschappelijke en culturele bestemming en gebruik blijft behouden. Op de eerste en tweede verdieping onderzoekt een marktpartij de realisatie van tenminste 15 betaalbare koopwoningen;
3. De huidige maatschappelijke en culturele functies op de parterre van de Warenar en theater worden in aanmerking genomen bij de realisatie van woningen in de Warenar. De marktpartij krijgt de verplichting opgelegd om de woningbouw te realiseren op een dusdanige manier dat de woningbouw geen beperking oplegt aan het huidige maatschappelijke en culturele gebruik van de Warenar alsmede aan de deze functies ondersteunende commerciële activiteiten binnen de hiervoor geldende vergunning.
4. Voor de nieuwe ontwikkeling van het Complex worden de adviezen van het reeds verrichte participatietraject met omwonenden en belanghebbenden meegewogen;
5. De Gemeente -in haar publiekrechtelijke rol- spant zich in om de nieuwe ontwikkeling van het Complex met de komst van woningen op de eerste en tweede verdieping voor een ruimtelijke beoordeling en besluitvorming in procedure te brengen. Hiervoor treedt de Gemeente in overleg met

de marktpartij om te komen tot de benodigde indieningsvereisten en doelstellingen zoals geformuleerd in deze Overeenkomst. De in dit artikel beschreven inspanningsverplichtingen laten onverlet dat de Gemeente bij (voorbereidingen op) publiekrechtelijke gemeentelijke besluitvorming gehouden is alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. Het staat de Gemeente derhalve vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak onbelemmerd aan te wenden;

6. De Gemeente zal het cultureel en maatschappelijk belang van de Warenar aan de marktpartij benadrukken, die dit in aanmerking neemt bij de nieuwe ontwikkeling van het Complex;
7. De Parochie en SBW sluiten een intentieovereenkomst met de marktpartij over de overdracht van het Complex, waarin de uitgangspunten van dit artikel worden opgenomen;
8. SBW blijft de exploitatie van het Complex op basis van de huidige uitgangspunten en voorwaarden voortzetten en komen daarnaast overeenkomstig artikel 5 met Parochie overeen op welke wijze het erfpachtrecht en de daaruit voortvloeiende canonverplichting worden ingevuld;
9. De voortzetting van de subsidie door de Gemeente om ten minste 24 professionele theateervoorstellingen te kunnen garanderen, maakt deel uit van de verkenning hoe het Complex duurzaam kan blijven bestaan als centrum voor maatschappelijke en cultureel theater aanbod.

#### **Artikel 4: Parochiehuis**

1. De Gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de komst van een parochiehuis op het binnenterrein van de Warenar, dan wel in het woonhuis Van Heeckerenstraat 9 dat ten behoeve van de functie van het Parochiehuis wordt getransformeerd en uitgebreid;
2. De Gemeente zal de aanvragen/ verzoeken van de Parochie inzake het parochiehuis en verlening van de omgevingsvergunning dan wel wijziging van de bestemming, in procedure brengen volgens de meest efficiënte wettelijke doorlooptijd en deze zo mogelijk versnellen.

#### **Artikel 5: Vaststelling erfpachtcanon Gemeente, SBW en marktpartij**

1. De erfpachtcanon voor de gemeente (parkeerterrein), SBW (parterre) en de marktpartij (woningen) zal worden vastgesteld door een deskundige (van het Bisdom), op basis van de in de markt gangbare canon voor parkeerterrein, woningen respectievelijk maatschappelijke voorzieningen met wel en geen commerciële functie. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de consumentenprijsindex (CPI). De erfpachtovereenkomsten met Gemeente, SBW en de marktpartij respectievelijk de latere Vereniging van Eigenaren (VVE) zijn onderworpen aan de goedkeuring van het Bisdom Rotterdam.
2. Indien een eventueel door SBW te verkrijgen volwaardige horecavergunning leidt tot een gebruik van het horecagedeelte dat niet meer is te kenmerken als een ondergeschikte functie aan het culturele maatschappelijk gebruik van de Warenar, treden SBW en Parochie in overleg over de bijstelling van het jaarlijkse canonbedrag, zulks verder uit te werken in de erfpachtakte.

#### **Artikel 6: Duur en einde**

1. Deze Overeenkomst treedt in werking nadat de Parochie een Bisschoppelijke Machtiging heeft gekregen en het College van B&W tot ondertekening heeft besloten en nadat de Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend;
2. Zonder voorafgaand overleg en de inspanning om tot een oplossing te komen zijn Partijen niet bevoegd de Overeenkomst door eenzijdige opzegging voortijdig te beëindigen;
3. Deze Overeenkomst eindigt op 1 januari 2022 of zoveel eerder dat tussen de Gemeente en de Parochie de overeenkomst tot beëindiging van de erfpacht en de koop van de opstallen is gesloten en de afspraken met SBW en de marktpartij zijn vastgelegd;
4. Partijen kunnen besluiten om deze Overeenkomst te verlengen indien op 1 januari 2022 nog geen definitieve overeenstemming is bereikt en Partijen tot de gezamenlijke conclusie komen dat een overeenstemming binnen de in deze Overeenkomst gestelde kaders tot de mogelijkheden hoort.

#### **Artikel 7: Diversen**

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en ten aanzien van geschillen in verband met deze Overeenkomst is de Rechtbank Den Haag uitsluitend bevoegd.

Aldus in drievoud getekend te Wassenaar op

Gemeente Wassenaar

Parochie Heilige Augustinus

Stichting Beheer Warener