

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z - Z/17/5202 023
Documentnummer: 289119
Datum: 15 februari 2022
Onderwerp: Raadsinformatiebrief svz verkoop De Warenar, Kerkstraat 75
Bijlage(n): *geen*

Geachte Raad,

Het afgelopen jaar hebben wij uw raad regelmatig geïnformeerd over de voortgang van De Warenar en de bereidheid van alle partijen om te komen tot een goede en gezamenlijke oplossing. Met deze raadsinformatiebrief blikken wij terug op de bereikte resultaten en informeren wij u over de komende en noodzakelijke stappen om te komen tot een eigendomsoverdracht van het gebouw De Warenar.

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.

Participatietraject van najaar 2020

In de periode september - december 2020 heeft een intensief participatietraject plaats gevonden. Met een afvaardiging van omwonenden, gebruikers en belangenorganisaties heeft de gemeente op basis van de kaders van uw raad naar levensvatbare oplossingen gezocht. Een levensvatbare oplossing houdt in dit kader ook in 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.

Verschillende varianten zijn onderzocht. Hierover hebben wij uw raad in voorjaar 2021 uitgebreid geïnformeerd. De 'patronaatsvariant' kwam hierbij als meest waarschijnlijke variant naar voren. Een variant die door de Parochie, in hoedanigheid van de eigenaar van de grond van het Warenar-complex is ingebracht tijdens het participatietraject. Verschillende invullingen van deze variant zijn

uitgewerkt tijdens het participatietraject. Hierbij heeft de participatiegroep in haar advies (met u gedeeld in de commissievergadering van 10 februari 2021) -met het voorbehoud dat zij geen goede financiële toetsing hebben kunnen geven- de voorkeur uitgesproken voor de patronaatsvariant met kantoren op de zolderverdieping en op de parterre en eerste verdiepingen de huidige maatschappelijke functie. Daarnaast is in het advies van de participatiegroep de zgn nul-variant meegegeven: dit is variant dat SBW de huidige Warenar overneemt en het gebouw exploiteert en optimaliseert binnen de huidige sociaal-maatschappelijke bestemming.

Parochie

Als grondeigenaar heeft de parochie een preferente positie ten opzichte van andere gegadigden. Met het erfpachtrecht beïnvloedt de parochie namelijk het gebruik en de verkoop van het erfpachtrecht, en het vastgoed dat hierop staat. Wijziging van het gebruik en/of verkoop aan een andere partij kan namelijk niet zonder toestemming van de parochie. Zij zijn daarom ook een belangrijke belanghebbende, waarmee gedurende het proces veelvuldig contact is. Vanuit haar sociaal-maatschappelijke positie en als grondeigenaar heeft de parochie aangegeven de Warenar van de gemeente te willen overkopen binnen de vorengenoemde kaders die uw Raad heeft gesteld. De parochie hecht aan het behoud van de sociaal-maatschappelijke en theaterfunctie van de Warenar, en wil deze dan ook behouden. Hiervoor ziet zij een prominente rol weggelegd voor de huidige exploitant: SBW. Daarnaast wil de parochie de sociaal-maatschappelijke functie van de Warenar verstevigen door op de parterre van het woonhuis Van Heeckerenstraat 9 een parochiehuis te vestigen. Hiervoor wordt het woonhuis verbouwd en op de parterre uitgebreid met een uitbouw. De huidige bewoner krijgt een appartement aangeboden op de eerste en tweede verdieping.

In afwijking op het advies van de participatiegroep heeft de parochie de wens om in de Warenar op de eerste en zolderverdieping van het pand betaalbare woningen (te laten) realiseren. De opbrengst van de woningen moet de renovatie en verbouwing van het gebouw Warenar financieren, zodat deze kan blijven functioneren als cultuur-maatschappelijke instelling.

Intentieovereenkomst

Het idee van de parochie past binnen de kaders van uw Raad. De gemeente is in voorjaar 2021 in overleg getreden met de parochie en SBW om te onderzoeken hoe het idee van de parochie kan leiden tot de verkoop van de Warenar en welk pad hiervoor bewandeld moet worden. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst die partijen in juli 2021 hebben ondertekend. Het uitgangspunt van de intentieovereenkomst is als volgt:

- Partijen spreken de intentie uit om te komen tot een vastgoedtransactie tussen de gemeente en de parochie als de omgevingsvergunning wordt verkregen voor de uitbreiding en verbouwing van het woonhuis Van Heeckerenstraat 9 en renovatie en verbouwing van de Warenar die het mogelijk maakt om naast de bestaande functies ook 15 betaalbare woningen te realiseren;
- De parochie heeft een partner gevonden met wie zij de ontwikkeling van de Warenar verder oppakken. Samen met SBW sluit de parochie met deze partij hiervoor een aparte intentieovereenkomst. De gemeente is in privaatrechtelijke zin geen partij in de afspraken

over de verdere ontwikkeling van de Warenar en de eigendomsoverdracht die daaruit voortvloeit;

- De gemeente zal zich in publiekrechtelijke zin inspannen om de plannen voor de Warenar en woninghuis Van Heeckerenstraat 9 mogelijk te maken. Zij heeft hierin de reguliere publiekrechtelijke toets. Het proces van de ontwikkeling wordt volledig gedragen door de parochie en de marktpartij.
- Het idee is dat de parochie eigenaar wordt van de Warenar voor een bedrag van € 1,== en dit voor hetzelfde bedrag doorlevert aan de marktpartij. Na renovatie en verbouwing van het pand levert deze marktpartij de verbouwde parterre in eigendom aan SBW en de 15 betaalbare woningen worden individueel verkocht. De gemeente blijft erfpachter van het gedeelte van het parkeerterrein naast de begraafplaats, om een evenwichtige parkeerbalans in de buurt te kunnen waarborgen.
- Partijen sluiten een koopovereenkomst als er tussen parochie, SBW en de marktpartij vertrouwen bestaat over de ontwikkelkansen. De gemeente heeft in de verdiepingsslag in de ontwikkelkansen alleen een publiekrechtelijke toetsende rol.

Proces na sluiten intentieovereenkomst

De verantwoordelijkheid van het vervolgproces na het sluiten van de intentieovereenkomst in juli 2021 lag voornamelijk bij de ontwikkelaar en de parochie. De herontwikkeling van de Warenar moet verder financieel en ruimtelijk worden uitgewerkt. Bovendien moeten hierbij SBW, parochie en de ontwikkelaar afspraken maken over eigendom, erfpacht en te verrichten investeringen. Dit binnen de kaders die de gemeente aan de transactie heeft gesteld. De gemeente is geen partij in de te maken afspraken tussen SBW, parochie en de ontwikkelaar.

Gedurende dit proces heeft de gemeente vinger aan de pols gehouden over de voortgang. Het verkoopproces heeft namelijk belang bij een voortvarend vergunningsproces. De gemeente biedt binnen haar publiekrechtelijke taakstelling enige begeleiding om het financieel-ruimtelijk proces op gang te krijgen. Daarnaast blijft zij met parochie en SBW goed in overleg om de afspraken van de intentieovereenkomst om te zetten in een koopovereenkomst.

Aan de participatiegroep en de buurtvereniging Burgwey is in november 2021 een terugkoppeling gegeven van de lopende ontwikkelingen en intentieovereenkomst met de parochie en SBW. Dit naar aanleiding van de bewonersbrief van juli 2021 over de voortgang van het project. In deze terugkoppeling is erkend dat de gemeente te veel haar focus heeft gericht op de voortgang van het proces en daarmee de participatiegroep en de buurtvereniging Burgwey onvoldoende op de hoogte heeft gehouden van de voortgang. De gemeente heeft oog voor de zorgpunten in de ontwikkeling (o.a. goede communicatie/voortzetting participatie, parkeer- en verkeersdruk, behoud van de huidige functies van de Warenar). De planinhoudelijke punten worden in de plantoets meegenomen.

Participatie en communicatie

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie tijdens de bouw maar de gemeente neemt hierin een adviserende rol en zal het proces nauwkeurig monitoren. De gemeente ziet toe op een zorgvuldig participatieproces dat uitgevoerd wordt volgens de participatieverordening. Tijdens het

vervolgtraject organiseert de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, participatiebijekomsten voor omwonenden en andere stakeholders.

De gemeente zal tijdens het vervolgtraject de omwonenden, de participatiegroep en De Burgwey adequaat en tijdig informeren. Zodra hier aanleiding toe is wordt een huis-aan-huis brief verspreid over het proces en de stand van zaken. De Burgwey ontvangt deze brief digitaal voor verspreiding onder haar leden. Op de ALV van De Burgwey op 20 april 2022 geeft de gemeente een toelichting op de stand van zaken. Omwonenden kunnen hun vragen stellen via toekomstwarenar@wassenaar.nl.

Tussentijds resultaat

De financieel-ruimtelijke uitwerking kost tijd. Op de procesvoortgang met betrekking tot renovatie en verbouwing stuurt de gemeente minimaal. Dit is de verantwoordelijkheid van de parochie, de ontwikkelaar en SBW. Het afgelopen half jaar hebben deze partijen niet stilgezeten. Er zijn verschillende schetsen met de gemeente besproken.

Aan de hand hiervan verwachten wij dat de eerste serieuze schetsontwerpen deze maand nog via het reguliere vergunningsverleningsproces aan de gemeente worden voorgelegd. De gemeente zal vanuit dit proces op deze schetsontwerpen een voortoets verrichten en oordelen of deze plannen voldoen aan het gemeentelijke beleid en uw ambities voor de Warenar. Deze schetsontwerpen bieden basis om verdere afspraken te maken met de parochie over de kooptransactie en met SBW over de toekomstige exploitatie van de Warenar.

Omdat de financieel-ruimtelijke uitwerking tijd niet binnen de termijn van de intentieovereenkomst kon worden afgerond, is deze intentieovereenkomst met een half jaar verlengd. De gemeente heeft met SBW en parochie een allonge op de intentieovereenkomst gesloten. Hierbij is het voornemen uitgesproken om voor 1 juli 2022 een koopovereenkomst te sluiten.

Koopovereenkomst

De gemeente sluit met de parochie een koopovereenkomst over de verkoop van de Warenar voor € 1,==. Deze overeenkomst zal gesloten worden onder de ontbindende voorwaarden dat een omgevingsvergunning wordt verkregen voor de renovatie en herontwikkeling van de Warenar, waarbij de mogelijkheid bestaat om ook 15 betaalbare woningen in het pand toe te voegen.

De periode tot 1 juli 2022 wordt gebruikt om de nadere voorwaarden van de koopovereenkomst uit te werken. De belangen van SBW om ook in de nieuwe situatie de cultuur-maatschappelijke functie op een duurzame en gezonde wijze voort te zetten, worden in deze uitwerking meegenomen.

Wij willen erop aansturen dat de parochie en ontwikkelaar nog voor de zomervakantie een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. Dat is ook het uiterste moment dat de gemeente met de parochie de koopovereenkomst over de Warenar heeft gesloten. Doel is een eigendomsoverdracht van de Warenar voor 31 december 2022.

Anterieure overeenkomst

Nadat de schetsontwerpen door de ontwikkelaar zijn gepresenteerd en door de gemeente zijn beoordeeld ontstaat een goede grondslag om met de ontwikkelaar anterieure afspraken over de ontwikkeling. Met de ontwikkelaar zal de gemeente dus een anterieure overeenkomst sluiten. Met deze overeenkomst wil de gemeente het kostenverhaal verzekeren en de nadere afspraken over de ontwikkeling vastleggen. Denk hierbij aan programma, renovatie parterre, planning, planschade etc.

Aandachtspunten

De komende periode is nog veel werk te verzetten. In privaatrechtelijke zin zullen wij de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst verder uitwerken. In publiekrechtelijke zin zal de gemeente de vergunningaanvraag toetsen op het gemeentelijk beleid en de kaders van uw Raad.

Hierbij spelen onder meer de navolgende aandachtspunten:

- De transactie geschiedt marktconform. Dit betekent dat de reeds verrichte taxatie moet worden geactualiseerd en worden aangepast op de uitgangspunten van de ontwikkeling.
- De transactie moet binnen de wettelijke kaders passen alsmede binnen de uitgangspunten van het Didam-arrest¹.
- Het zal bij partijen duidelijk moeten zijn op welke wijze invulling wordt gegeven aan het cultureel-maatschappelijk gebruik van het theater en parterre van de Warenar en wat hiervoor nodig is. Een programma van eisen zal dan ook deel uitmaken van de contractvorming.
- De doorlooptijd van de ontwikkeling en de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar hierin.
- Communicatie en participatie met de omgeving.
- Parkeren en verkeersafwikkeling in de buurt.

Planning

De onderstaande planning veronderstelt dat het planvormingstraject op gelijke wijze meeloopt en het voorbehoud ten aanzien van de verkrijging van de omgevingsvergunning niet leidt tot vertraging of ontbinding van de overeenkomst.

	Actie	Doel	tijdspad
1	Agenda en gesprek koopovereenkomst	Intentie uitwerken tot een concrete koopovereenkomst	Februari – Maart 2022
2	Transparant kenbaar maken dat de gemeente voornemens is om de Warenar aan de parochie te verkopen.	Voldoen aan de kaders van het "Didam-arrest"	Maart 2022

¹ De Hoge Raad heeft december bepaald dat overheden bij verkoop van onroerende zaken transparant en openbaar ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaken. Dit op basis van haar Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Uitzonderingen hierop (dus verkoop aan één partij) zijn toegestaan als dit gebeurt op basis van objectief toetsbare en redelijke criteria hebben.

3	Toets marktconformiteit transactie	Actualisatie van taxatierapport en zorgen dat de transactie marktconform geschiedt	Maart 2022
4	Definitief maken concept	Vaststellen van een koopovereenkomst dat voor besluitvorming kan worden voorgelegd	April 2022
5	Besluitvormingsproces	Zorgen dat de koopovereenkomst rechtsbevoegd kan worden ondertekend door partijen	April – Juli 2022
6	Ondertekening koopovereenkomst		Juli 2022
7	Juridische levering		31 december 2022

Het college van burgemeester en wethouders spreekt haar vertrouwen uit in het proces voor de komende periode. In deze periode dienen partijen de nieuwe bestemming van de Warenar goed scherp te krijgen en aan de hand hiervan de condities van de verkoop en ontwikkeling goed te definiëren.

Over de voortgang van het proces de komende periode zult u regelmatig worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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