

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/17/016309/ 271945
Datum collegebesluit: dinsdag 21 december 2021
Datum commissie FL: maandag 17 januari 2022
Datum raadsvergadering: dinsdag 1 februari 2022

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Vaststellen investering en beschikbaar stellen krediet voor de restauratie/ verbouwing van raadhuis De Paauw

Portefeuillehouder: wethouder Wassenaar

Programma: Bestuur en Ondersteuning

Kernboodschap: De raad heeft gevraagd een plan uit te werken voor een volwaardig bestuurscentrum in raadhuis De Paauw. Na de restauratie van het park en buitenzijde is het nu de beurt voor de noodzakelijke renovatie van de binnenkant. Nu Wassenaar net een eigen ambtelijke organisatie heeft, is een huisvestingsvisie uitgewerkt die input geeft hoe het historische gebouw samen met de raad en het college zou moeten gaan functioneren: werken, overleggen, samenkomen, ontmoeten debatteren, en democratisch representeren

Al deze aspecten leiden tot een verbouwings- en restauratieplan waarvoor nu het krediet wordt aangevraagd. Om goed inzichtelijk te maken wat de restauratie van De Paauw in zijn geheel nog aan investeringen vraagt zijn relevante aanbepalende zaken onderzocht en in een planning weergegeven.

De aanpalende onderdelen geven een perspectief weer, maar worden nog verder uitgewerkt, waar mogelijk van subsidiemogelijkheden voorzien en te zijner tijd in drie scenario's aan de raad voorgelegd. waarbij de gemaakte keuzes liggen tussen het scenario: basic, goed of zelfs het scenario excellent.

Gestart wordt met de kredietaanvraag voor de restauratie van de binnenzijde van De Paauw

Daarnaast is een voorbereidingskrediet nodig om te starten met de bepaling van de ruimtevraag en een locatieonderzoek voor gemeentewinkel-plus en gemeentewerf.

Bijlagen: Bijlage 1: De argumenten voor onderdelen uit prioriteit 2, 3 en 4
Bijlage 2: Investeringsplan restauratie interieur Raadhuis De Paauw
Bijlage 3: Onderzoek; Huize De Paauw verbetering toegankelijkheid
Bijlage 4: Huisvestingsvisie Gemeente Wassenaar
Bijlage 5: Scan subsidiemogelijkheden
Bijlage 6: Gevolgen en kosten thuiswerken
Bijlage 7: begrotingswijziging

Nee

Beslispunten:

1. Voor de uitwerking van het uitvoeringsplan huisvesting een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ad €100.000 ten laste van de reserve 'grote projecten';
2. In te stemmen met een gefaseerde aanpak met deelprojecten conform het schema in de inleiding waarin planning voor de besluitvorming voor investeringen in buitenplaats De Paauw en uitvoering huisvestingsplan is opgenomen;
3. Raadhuis De Paauw te renoveren en verbouwen conform het bijgevoegde investeringsplan en inclusief projectmanagement en een fiscale risico-voorziening hiervoor een krediet van €12.230.000 beschikbaar te stellen;
4. Als bijdrage voor verhuizing van de SchoolAdviesDienst (SAD) een budget beschikbaar te stellen van €10.000 ten laste van de reserve 'grote projecten';
5. Waar mogelijk in te zetten op subsidiering en crowdfunding om delen van deze investeringen te dekken en hiervoor €50.000 beschikbaar te stellen voor inhuur van een subsidiedeskundige ten laste van de reserve 'grote projecten';
6. De bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 7) vast te stellen.

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Kredietaanvraag verbouwing en restauratie interieur/binnenzijde bestuurscentrum De Paauw

Inleiding

In oktober 2019 is besloten buitenplaats De Paauw (of onderdelen daarvan) niet te verkopen. In 2020 heeft het gemeentebestuur gekozen voor een zelfstandige eigen ambtelijke organisatie. In mei 2020 is besloten De Paauw als volwaardig bestuurscentrum inclusief een openbare horecavoorziening nader inhoudelijk te onderzoeken en voor de exploitatie uit te gaan van deze variant.

bestuurscentrum De Paauw

Voor de realisatie van een goede huisvesting voor de gemeentelijke taken is de renovatie van De Paauw naar een modern bestuurscentrum met goede werkplekken én met respect voor de monumentale kwaliteiten die het pand binnen heeft. Het wordt het hoofdkantoor van de gemeente Wassenaar. Het behoud en gebruik als volwaardig bestuurscentrum van De Paauw draagt bij aan vele doelen.

Met behoud, versterking en benutting wordt een veel gebruikt park behouden, wordt met De Paauw een belangrijk deel van de geschiedenis van Wassenaar verteld en worden de iconische cultuurhistorische waarden behouden.

Tevens wordt de positie van Wassenaar als werkgever en als deelnemer in diverse allianties versterkt. Regionale vertegenwoordigers komen graag naar De Paauw in Wassenaar en een dergelijke werkplek is een goede secundaire arbeidsvoorwaarde waardoor garantie op goede medewerkers toeneemt. Kortom; De Paauw draagt bij aan het doel om als Wassenaar zelfstandig te blijven en een sterke speler in de regio te zijn.

In mei 2021 zijn richtinggevende uitspraken gedaan voor de uitwerking van het volwaardig bestuurscentrum in De Paauw. Besloten is:

- a. het pand De Paauw te gaan gebruiken als volwaardig bestuurscentrum (raad, griffie, college & beleidsambtenaren);
- b. af te zien van een uitbreiding van het gebouw om alle ambtenaren te kunnen huisvesten in De Paauw;
- c. een kleinschalige horecafunctie bij voorkeur binnen het bestaande pand te accommoderen;
- d. het archief in tegenstelling tot een eerder besluit uit te plaatsen;

- e. creatieve toegankelijkheidsoplossingen (inclusief evt. lift) integraal af te wegen naar impact op toegankelijkheid, op cultuurhistorische waarden en op kosten, zodat de raad een richtinggevend besluit hierover kan nemen.

Eerder was al een besluit genomen dat nog niet verder is geconcretiseerd om voor het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen als criteria 'een terugverdiertijd van 20 jaar' te hanteren.

Toekomstbestendige huisvestingsvisie

Gewerkt wordt aan een uitvoeringsplan 'huisvesting' waarin de behoefte aan goede toekomstbestendige huisvesting voor de gemeente Wassenaar wordt geconcretiseerd. In de bijgevoegde huisvestingsvisie wordt de aansluiting gemaakt met de nieuwe ambtelijke organisatie en bij recente ontwikkelingen zoals met werkprocessen in coronatijd. De bijgevoegde huisvestingsvisie is gebaseerd op de visie van sleutelfiguren in de nieuwe organisatie, het bedrijfsplan "Samen met Wassenaar, terug naar Wassenaar" en een enquête onder de medewerkers. Met een informatiebrief bent u in januari 2021 geïnformeerd over dit proces.

Op basis van de visie is gesproken met de Ondernemingsraad (OR). Zij zien in de huisvestingsvisie een goede basis om uit te werken naar een Huisvestingsplan. Meer thuiswerken en minder vierkante meter kantoorruimte is daarvoor de richting. De beschikbare kantoorruimte wordt daarmee voornamelijk ingezet voor samenwerken en ontmoeting en meer hybride ingericht. Om te komen tot deze (globale) uitwerking zijn we uitgegaan van de huidige bezetting; waarbij het klantencontactcentrum en de buitendienst niet in De Paauw gehuisvest worden.

Er is gecalculeerd dat meer flexibel gebruik van werkplekken en een verhoogde norm voor thuiswerken (corona-effecten) een flexfactor van circa 0,5 tot rijksnorm 0,7 oplevert. In het definitieve huisvestingsplan wordt de formatie per onderdeel met de daarbij behorende flexfactor nader gespecificeerd. Voor de uitvoering van het huisvestingsplan is aansluitend een onderzoek nodig naar het programma van eisen en de mogelijke locaties voor het klantcontactcentrum en de gemeentewerf. Om dit te kunnen uitvoeren wordt in dit voorstel een voorbereidingskrediet gevraagd.

Drie soorten renovatie; basic, goed of beter?

In de voorgestelde beslispunten zijn wij uitgaan van het scenario Goed. Een eventuele keuze voor scenario Basic leidt tot een kostenreductie van 1.2 miljoen.

Scenario Basic: Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de binnenzijde en de restauratiebehoefte en -mogelijkheden. Daaruit blijkt dat de installaties vervangen moeten worden en verborgen gebreken aandacht nodig hebben. De kosten voor een renovatie in een basic variant bedragen €10,4 miljoen. Daarmee is het pand voor een periode van 100 jaar bruikbaar.

Scenario Goed: Binnen de monumentale waarden blijkt dat nog veel van de kwaliteiten en bijzonderheden van het pand onder de huidige afwerkingen aanwezig zijn. De inmiddels aantoonbare redelijk gave staat van het pand brengt wel een verantwoordelijkheid met zich mee en beperkingen ten aanzien van de mogelijkheden voor aanpassingen. Door de redelijke gaafheid zal ook de vergunningverlener strenger toetsen en terughoudender adviseren bij aanpassingen. En toch moeten we bijvoorbeeld ook goede ICT-verbindingen aanleggen om goede werkplekken te creëren.

Voor de representatieve ruimtes op de begane grond in het pand (raadszaal, spiegelhal, tuinkamer, kamer burgemeester, Pieter Twentzaal is 'een basic aanpak onvoldoende. Met een krediet van in totaal €11,6 miljoen kunnen de representatieve ruimten die voor vergaderingen en ontmoetingen worden gebruikt, gerestaureerd worden op een passend niveau; wat ook aansluit bij de buitenzijde van het gebouw.

Alle overige ruimten worden bouwkundig in goede staat gebracht en bruikbaar gemaakt voor een eigentijds kantoor en vergadergebruik op een historische locatie. Ook de toegankelijkheid van de verschillende verdiepingen wordt aangepakt door middel van een lift en aanvullende voorzieningen. Door de combinatie van basic waar mogelijk en zorgvuldig waar de monumentale kwaliteiten nog aanwezig zijn bereiken we voor het hele pand het niveau 'goed'.

Scenario Beter: In dit scenario wordt de gehele binnenkant van de Paauw op museale kwaliteit terug gerestaureerd naar de tijd van Prins Frederik. Een dergelijk scenario zou kostentechnisch een

veelvoud van de kosten zijn dan in de vorige 2 scenario's. Deze is kostentechnisch dan ook niet meer verder onderzocht.

Na kredietverlening worden huisvestingsplan en restauratieplan verder uitgewerkt zodat een gedetailleerd plan kan worden opgesteld en de omgevingsvergunning in procedure kan worden gebracht.

gefaseerde aanpak

Het park en de buitenzijde van het raadhuis zijn inmiddels aangepakt. In dit voorstel wordt ingegaan op de renovatie en restauratie van het interieur.

Voor een totaalbeeld van alle uit te voeren werkzaamheden is onderstaand schema opgesteld waarin ramingen zijn opgenomen en een fasering is opgesteld. Ook zijn de bijkomende kosten verwerkt om functies tijdelijk uit te kunnen plaatsen zodat de renovatie van het raadhuis kan starten. Op een later moment (zie schema) worden deze onderdelen waar mogelijk in scenario's aan u voorgelegd.

In de commissie Fysieke Leefomgeving van 1 december 2021 is immers aandacht gevraagd voor de fasering en de betaalbaarheid. Ook is gevraagd inzicht te krijgen in subsidiering en over mogelijke scenario's. Voor het college is dit aanleiding om het complexe project Volwaardig bestuurscentrum De Paauw/ huisvesting gemeente Wassenaar te knippen in onderdelen. Hierdoor kan de betaalbaarheid binnen de kadernota 2023 verder worden beoordeeld en de scenario's en subsidiemogelijkheden van de onderdelen verder worden vormgegeven. Wij stellen voor om als eerste in januari 2022 krediet vrij te geven voor de opbouw van de organisatie en de verbouwing/ restauratie van het interieur. Om wel het totaaloverzicht te behouden is onderstaand overzicht opgenomen. Het krediet voor een projectorganisatie en de verbouwing van de Paauw tot bestuurscentrum wordt nu gevraagd, zodat de vergunningen kunnen worden voorbereid en aangevraagd en met instanties het overleg gestart om subsidies en fondsen te kunnen aanspreken.

Tijd	Deelproject	Investering	Besluitmoment raad
Jan. 2022	Verbouwing/ restauratie interieur (inclusief BTW-voorziening en projectorganisatie)	12.230.000	1 februari 22
febr. 2022	Start Onderzoek uitwerking huisvestingsplan (alternatief voor werf en gemeentewinkel)	100.000	
Mei 2022	Start onderzoek naar mogelijkheden en aanvragen subsidie	50.000	
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		Mei 2022
Juni 2022	Verwerken overige ramingen in kadernota 2023-2026		Juni 2022
Juni 2022	Verhuizing SAD	10.000	
Sept.2022	Besluit tijdelijke voorzieningen voor huidige gebruikers De Paauw	205.000	September 2022
Sept 2022	Aanlichten buitenkant De Paauw	115.000	September 2022
Sept 2022	Vaststellen werkconcept en budget voor thuiswerken		September 2022
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		November 2022
Dec. 2022	Vaststellen programma van eisen voor een nieuwe gemeentewerf en gemeentewinkel		December 2022
Dec. 2022	Mogelijk besluit alternatief gebruik als geen exploitant voor de horeca is te vinden		December 2022
Mei 2023	Vergunningverlening De Paauw		
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		Mei 2023
Juni 2022	Verhuizing uit De Paauw en start verbouwing / restauratie		
2023	Prinsesstuin	380.000	2023
2023	Cement rustieke bruggen	425.000	2023
2023	Leeuwen en strijdersbeelden	287.000	2023
2023	Keuze uit locaties voor de nieuwe werf en gemeentewinkel		2023
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		November 2023
2024	Voorzieningen en aankleding	1.110.000	2024
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		Mei / nov. 2024
2025	Parkeren in de Moestuin en moestuinmuur	513.000	2025
	Projectrapportage volwaardig bestuurscentrum De Paauw		Mei / nov. 2025
2026	Verbouwing / restauratie gereed		
2026	Verkoop overbodig geworden vastgoed		
	totaal	15.425.000	

Ook een voorbereidingskrediet om de overige onderdelen voor de huisvesting te onderzoeken is nu urgent om enerzijds op korte termijn het totaal beeld van alle huisvestingskosten te kunnen geven en anderzijds omdat nu samen met de politie op te trekken in een gezamenlijke opgave. Genoemde bedragen zijn in beginsel exclusief btw geraamd. Er wordt rekening gehouden dat een deel van de btw op kosten niet aftrekbaar zal zijn op de btw-aangifte en of niet compensabel bij het btw-compensatiefonds a.g.v. van het gebruik van het pand. De komende periode zal het fiscale

spoor een nadere uitwerking krijgen, waar het aandeel kostenverhogende btw nader zal worden gekwantificeerd.

Onderdeel groter geheel; uitvoeringsplan huisvesting

De Paauw maakt onderdeel uit van het grotere huisvestingsplan voor de gemeentelijke organisatie en aanverwanten. Dit bestaat uit de volgende drie onderdelen:



Voor de werf en gemeentewinkel is een nadere uitwerking nodig. Het huidige Klant Contactcentrum (KCC) zou niet mee naar De Paauw verhuizen, omdat een meer centrale ligging voor de inwoners beter bereikbaar is. Daarmee kan tevens een bijdrage worden geleverd aan andere doelen, bijvoorbeeld het versterken van de centrumfunctie.

Met de uitwerking van de huisvestingsvisie in een huisvestingsplan wordt duidelijk:

- waarvoor er (buiten het KCC) geen plaats blijkt in De Paauw;
- wat met (al dan niet verplicht) gedeeltelijk thuiswerken kan worden opgelost;
- welke aanvullende kantoormruimte dat nog vraagt.

De dergelijke extra kantoerbehoefte wordt dan aan de ruimtevraag van het KCC toegevoegd en vormt de 'gemeentewinkel plus'. Overwogen wordt of er meerwaarde ontstaat als daaraan een zogenaamd maatschappelijk loket wordt toegevoegd. Het loket van 1 tot 100 jaar vormt dan een combinatie van welzijnsorganisaties die in samenwerking de beste maatschappelijke adviezen kunnen geven aan de inwoners van Wassenaar. Denk hierbij aan gezamenlijke huisvesting van SAD, CJG, SMOW enz. Ten finale is het misschien zelfs wenselijk te overwegen of combinaties met de veiligheidsregio als brandweer en politie een kwaliteitsverbetering voor dienstverlening en/of een kostenbesparing zou kunnen betekenen. Dat dit nog een grote vraag is met diverse haken en ogen en mogelijkheden en onmogelijkheden is helder. Nu de politie heeft aangegeven ook scenario's te gaan ontwikkelen voor hun huisvesting ontstaat een kans om gezamenlijk te onderzoeken of een combinatie van politiebureau en gemeentewinkel-plus meerwaarde heeft.

Voor nu is het niet mogelijk voor de hele huisvesting een totaalbeeld te geven. Het besluit om van De Paauw het bestuurscentrum te maken is uitgewerkt. Voor de 'gemeentewinkel plus' is er in dit voorstel vooralsnog vanuit gegaan dat die aan de Joh. De Wittstraat is/blijft gesitueerd. In de scenario's voor de woningbouwontwikkeling gemeentewerf is dit ook als mogelijkheid opgenomen. Duidelijk is dat daarmee het gemeentekantoor niet geheel zal verkleuren naar een woonfunctie. Dit heeft uiteraard invloed op de verkoopwaarde geraamd op 3 á 4 miljoen.

In het uitvoeringsplan huisvesting wordt in 2022 (samen met de politie) onderzocht welke functies ondergebracht kunnen worden in de gemeentewinkel-plus om te komen tot een programma van eisen (raadsbesluit voorzien dec.2022). Zelfs een variant in combinatie met een lokaal museum wordt hierbij betrokken. Na het besluit over het programma van eisen start het locatieonderzoek waarbij Hofcampweg, Joh de Wittstraat of een plek nabij het centrum kansrijk lijken.

Beoogd effect

De realisatie van een volwaardig bestuurscentrum in De Paauw en hiervoor het krediet vrij te geven. Hierdoor kunnen met behulp van het huisvestingsplan en de restauratie van het interieur definitieve plannen worden opgesteld en de vergunningaanvraag worden voorbereid.

Argumenten

1.1 Een voorbereidingskrediet is nodig voor onderzoek naar de beste alternatieve locatie voor gemeentewinkel-plus en -werf.

In de inleiding is al opgenomen dat voor de ambtelijke huisvesting ingezet wordt op 3

- locaties:
1. volwaardig bestuurscentrum De Paauw;
 2. de gemeentewinkel aangevuld met ondersteunende clusters, evt. een museum, archief en/of maatschappelijk loket;
 3. de gemeentewerf.

Om voor de uitvoering van het huisvestingsplan een goed beeld te krijgen van de verschillende mogelijkheden en onmogelijkheden en de consequenties van verschillende locaties in beeld te brengen, is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Eenzelfde soort

onderzoek naar enerzijds de ruimtebehoefte en anderzijds de mogelijke alternatieve locatie moet ook gestart voor de gemeentewerf, al dan niet gecombineerd met een afvalbrengstation.

- 1.2 *Betrekken van de politie bij de zoektocht naar een gemeentewinkel-plus.*
Recent zijn we benaderd door de politie die nadenkt over een gedeelte van het politiebureau of zelfs over verhuizing. Omdat het zo goed aansluit bij onze opgave voor de gemeentewinkel-plus is afgesproken hierin samen op te trekken. Wassenaar heeft daar ook een groot belang omdat het in stand houden van een stevig team binnen onze gemeentegrenzen zeer relevant is voor de veiligheid en de veiligheidsbeleving. Naast het betrekken van de locatie van het politiebureau is ook het aanhaken van lokale kennis en een kostendeskundige en/of taxateur nodig om tot goede resultaten te komen. Die resultaten moeten bijdragen aan meerdere doelen. Een (nog) betere samenwerking tussen politie en gemeente draagt hier zeker aan bij.
- 2.1 *Naar de onderdelen voor tijdelijke voorzieningen, park, inrichting et cetera wordt nog verder onderzoek uitgevoerd.*
Naar de diverse onderdelen uit de planning wordt nog gekeken. Zo wordt nu overlegd met de politie wat tijdelijke huisvesting van de raad in het politiebureau voor (financiële) gevolgen heeft, wordt nogmaals gekeken waar het archief het best kan worden ondergebracht en zal het nieuwe huisvestingsplan meer exact inzicht moeten geven in de toekomstige en tijdelijke kantoorbehoefte. Ook voor de nog te restaureren parkelementen worden waar mogelijk nader uitgewerkt zodat de raad te zijner tijd een besluit kan nemen. Waar mogelijk wordt voor die onderdelen inzicht gegeven in subsidiekansen. In het overzicht is opgenomen wanneer de verschillende onderdelen aan de raad worden voorgelegd.
- 2.2 *Het effect van mogelijk kredieten voor alle (nieuwe) onderdelen worden vooraf in de kadernota verwerkt, zodat de gevolgen op de financiële positie helder worden.*
De globale ramingen van de onderdelen waarvoor later krediet wordt gevraagd zullen vooraf in de kadernota worden verwerkt. Binnen de kadernota ontstaat dan een beeld van de gevolgen van mogelijke uitgaven op de financiële positie van Wassenaar. Pas daarna zullen de kredietaanvragen aan de raad worden voorgelegd.
- 2.3 *De raad kan onderdelen uit de fasering naar voren halen.*
In Bijlage 1 zijn de argumenten opgenomen die op dit moment voorhanden zijn om met de andere onderdelen aan de slag te gaan. Daarin heeft het college met de huidige kennis keuzes gemaakt. Om de voortgang te kunnen garanderen is het voteren van de kredieten die hier gevraagd worden nodig. Het is echter aan de raad om waar zij dit belangrijk vinden ook andere onderdelen van de restauratie van de Buitenplaats De Paauw anders te prioriteren.
- 3.1 *Een krediet van 11,6 miljoen is nodig voor de zorgvuldige verbouwing en restauratie van De Paauw.*
Bij de restauratie van het exterieur was al duidelijk geworden dat De Paauw niet alleen voor Wassenaar, maar als Rijksmonument ook landelijk en vanwege de grote Pruisische invloeden en overeenkomsten zelfs internationaal van belang is. Dit brengt als eigenaar van de buitenplaats een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Het is anderzijds geen museum en een goede (moderne) functie draagt evenzeer bij aan een zorgvuldig behoud. Dit maakt dat een goede balans moet worden gevonden. In het plan wordt nu uitgegaan van restauratie van de huidige kwaliteiten van het pand. Dit betekent dat voor de raadzaal, burgemeesterskamer, tuinkamer, trouwzaal, Spiegelhal en de beide trappen gezien de nog zeer gave staat een 'hoog' restauratieniveau het uitgangspunt is. De adjudantenkamer (ter hoogte van bodekamer, pantry en kamer burgerlijke stand) wordt weer één ruimte. Bij de overige ruimtes is een restauratieniveau regulier (Middel) aan de orde en spreken we eerder van groot onderhoud. Voor alle ruimtes wordt de volledige installatie vernieuwd, ICT aangelegd en plafond, wanden en vloer (inclusief vloerbedekking) aangepakt. Er wordt aandacht besteed om nogmaals naar de uitgangspunten voor de installaties te kijken. Met name een draadloze ICT-voorziening wordt toekomstgericht heroverwogen. Het sanitair wordt op orde gebracht binnen het pand en de Muzenzaal en de daarboven liggende archiefruimte worden verbouwd. Feitelijk is het pand waar nodig gerestaureerd met de huidige kwaliteit als uitgangspunt en is het klaar voor gebruik als bestuurscentrum. De verhuishagens kunnen besteld worden voor het inruimen van de kamers (Zie bijlage 2: Investeringsplan).

3.2 *In het krediet van 11,6 miljoen is ook de inbouw van een lift inbegrepen en enkele trapliften.*

Naar aanleiding van de vraag van de raad in mei is separaat onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid (zie bijlage 3). Voor verbetering van de toegankelijkheid is onderzocht hoe de verschillende ruimtes beter toegankelijk kunnen worden gemaakt en wat daarvan het effect is op de toegankelijkheid en waarden en welke kosten dat brengt. In lijn met het advies uit het onderzoek is bij de verbouwing van het monumentaal indifferente deel (Muzenzaal en archief) een lift gedacht. De lift maakt zowel de kelderverdieping als de eerste etage toegankelijk. Aangezien de eerste etage weer vele hoogteverschillen kent is een lift slechts functioneel als er ook trapliften worden geïnstalleerd. De lift en aanvullende trapliften (€ 2,5 ton en €50.000/traplift) zijn met bijbehorende staartkosten opgenomen in het krediet van 11,6 miljoen. Deze toevoegingen zorgen ervoor dat 90% van de werkruimtes bereikbaar worden voor eenieder. Om de laatste 10 % ook toegankelijk te maken zou een 2^e lift geïnstalleerd moeten worden om van de 1^e etage naar de 2^e etage te gaan. Als we daarbij ook de vluchtwegen vanuit de 2^e etage willen behouden zou dat een extra kostenpost van €198.000 zijn. Daar is nu voor de kredietaanvraag niet van uitgegaan.

3.3 *De restauratie die nu wordt voorzien levert een flexibel te gebruiken pand op. Het college ziet deze investering als een zogenaamde No-regret-investering.*

De raming van de verbouwing en restauratie levert voornamelijk een goed bruikbaar pand op en duurzaam behoud van een bijzonder monumentaal pand. Bij de afwerkingen van het gebouw wordt ingezet op een toekomstbestendige afwerking die passen bij een hedendaags kantoorfunctie. De keuzes die gemaakt zijn, zijn ingegeven door de restauratiebehoefte en de bouwkundige staat. Verborgen gebreken worden hersteld en de kwaliteiten die nu in de verschillende stijlkamers aanwezig zijn worden zorgvuldig gerestaureerd. Daarnaast worden alle installaties vervangen en wordt het pand voorzien van een verbeterde toegankelijkheid. Als laatste wordt de vleugel uit 1950 verbouwd, zodat de archief ruimtes gebruikt kunnen worden als reguliere kantoor en wordt sanitair op de begane grond toegevoegd. Binnen de monumentale kwaliteiten van het pand is het daarna inzetbaar voor een aantal functies. Dat de kosten met name in achterstallig onderhoud en de restauratie zitten is af te leiden uit de verdeling van het krediet over de etages. Een kleine 8 miljoen is voorzien voor de begane grond/ beletage. Daar bevinden zich immers de ruimtes met de meest monumentale waarden. De kosten om het pand geschikt te maken als bestuurscentrum zitten voornamelijk in de inrichting, waarbij ervan uit wordt gegaan dat veel wordt teruggeplaatst dan wel meegenomen uit bestaande kantoren. In de inrichtingskosten zitten nog aangepaste pantry's, verlichting of keukenapparatuur. Het besluit voor die onderdelen wordt later voorzien.

3.4 *Er is uit de keuzen tussen Basic, Goed en Beter ingezet op een restauratie met ambitie Goed.*

Tijdens de onderzoeken is veel informatie ontdekt die nog in het pand verborgen lag. Het gaat dan over eerdere verbouwingen en kleurstellingen die in een eerdere fase zijn toegepast. Een van de mooie voorbeelden is het stucco-lustro dat in de gehele tuinkamer onder het behang verborgen blijkt. In het krediet is nu rekening gehouden met het terugbrengen van het fraaie marmerwerk dat onder het behang verscholen zit. Daarnaast komt ook naar boven dat de gehele fries in de raadzaal door de jaren heen langzaam de fijne detaillering heeft verloren. Eerder zagen we bij het exterieur dat door vele malen overschilderen de detaillering van de ornamenten verloren leek, maar te restaureren was. Ondanks dat het plafond van de raadzaal bouwtechnisch nog in goede staat is, wordt in het krediet een post opgenomen om het plafond weer in oude luister te herstellen. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van het pand dit vraagt en er nu een momentum is om de raadzaal weer echt de oude allure te geven. Maar het is een keuze en we kunnen er ook vanaf zien. Beide bovengenoemde voorstellen zijn voorbeelden waar de afwerking beperkt kan worden. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de vergunningverlening, die juist de kwaliteiten van het pand benadrukt zal willen zien. Immers voor de buitenkant was eerder ook een beperkte opknappbeurt ad circa 1 miljoen voorzien, maar dat werd door de vergunningverleners als onvoldoende gezien. De kosten werden verdrievoudigd maar leverde wel een subsidie van 1 miljoen op.

Kortom, ingezet kan worden op een hele sobere ambitie. Dan wordt de 'restauratie' beperkt tot de bouwtechnische noodzaak, het opknappen/ schilderen van muren en houtwerk, het aanbrengen van een lift en aanverwanten, verbouwing van het archief en de grootschalige vervanging van installaties en sanitair. De karakteristieke stijlonderdelen van het pand

worden aangepakt als dat omwille van de technische staat nodig is. Dit ambitieniveau levert een beperkt afwerkingsniveau en een beperking van de investering van maximaal 1.2 miljoen op. De bereidheid om te subsidiëren daalt waarschijnlijk sterker. In dit voorstel is voor het pand als geheel uitgegaan van het ambitieniveau 'Goed', waarbij de nog aanwezige en soms verborgen karakteristieken worden gerestaureerd. Omdat de monumentale waarde hoog en als zeer bijzonder zijn aan te merken wordt aan die onderdelen (in de genoemde stijkkamers) extra aandacht besteed (zie ook 5.3 van bijlage 2). Het ambitieniveau 'Best' betekent dat verloren gegane onderdelen worden hersteld of in andere ruimtes dan de stijkkamers weer allure wordt gereconstrueerd. Hier is uit kostenoverweging en omwille van een modern gebruik niet voor gekozen en een dergelijke ambitie is ook niet begroot.

3.5 Van een gefaseerde restauratie is afgezien omdat daardoor de bouwkosten met circa 35% zouden toenemen.

Overwogen is om de restauratie kamer voor kamer of vleugel voor vleugel aan te pakken. Voordeel lijkt te worden gehaald uit het beperken van de tijdelijke voorzieningen. Om twee redenen wordt hiervan afgezien. In de eerste plaats wordt de effectiviteit van het werken negatief beïnvloed als er in een ander deel van het pand wordt verbouwd. Ook nemen de kosten bij een gefaseerde aanpak fors toe. Dit laatste heeft vooral te maken met de noodzakelijke vervanging van alle installaties. Bij het uitvoeren van een gefaseerde aanpak wordt de efficiëntie zodanig beperkt dat dit een meerprijs vraagt van circa 35%. Niet alleen de kosten maar ook de benodigde tijd neemt toe. Nu nog gebruik kan worden gemaakt van het Gemeentekantoor en ook voor anderen een relatief goedkope oplossing gevonden kan worden, wegen de meerkosten voor een gefaseerde aanpak niet op tegen de extra tijdelijke kosten voor de tijdelijke voorzieningen.

3.6 In de begroting is al rekening gehouden met een investering van 11,7 miljoen voor de restauratie.

Vanuit een eerdere inschatting blijkt al redelijk geraamd waardoor de huidige doorrekening sterk overeenkomt. Op basis van de oude doorrekening is al een bedrag voor een investering in de meerjarenbegroting verwerkt. Doordat er waar nodig zorgvuldig onderzoek is gedaan en zelfs de opbouw van de muren en constructie zijn geanalyseerd is het niet te verwachten dat er verborgen gebreken naar voren komen die nu nog niet zijn geconstateerd. Dit betekent dat men van het bedrag uit mag gaan en dat het accuraat is. In de opbouw van de oude raming was een deel van 2 miljoen specifiek gereserveerd voor duurzaamheidsmaatregelen. In de meest recente raming is dit onderscheid niet meer gemaakt. Hele specifieke duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen worden niet voorzien. De ligging en opbouw van het pand is daarvoor verre van ideaal. Voorzetramen zijn weer strijdig met de monumentale kwaliteit en het gebruik. Duurzaamheid wordt nu benaderd vanuit de filosofie van werk met werk maken. Isolatie wordt meegenomen met de geplande werkzaamheden voor herstel muren en zolder. De installaties worden zo ingekocht dat ruimte gerelateerde aanpassingen mogelijk zijn. Kortom duurzaamheid wordt gezien als een geïntegreerde opgave waardoor er lastig onderscheid is te maken tussen restauratiekosten en duurzaamheidskosten.

3.7 Bij de restauratie van de raadzaal wordt ook uitgegaan van de vernieuwing van het totale audiovisuele systeem.

Het bestaande systeem is in 2023 afgeschreven. Dit betekent dat voor de gerestaureerde raadzaal een nieuw audiovisueel systeem ad circa €80.000 wordt aangeschaft. De kwaliteit van een dergelijke voorziening bepaalt mede de kwaliteit van de vergaderfaciliteiten en de openbaarheid van de vergaderingen. Hieraan wordt extra aandacht besteed. Doordat het bestaande systeem (aanschafwaarde €61.000) in 2023 is afgeschreven valt deze aanschaf onder de reguliere vervangingsinvesteringen. In de Kadernota 2023 zal rekening worden gehouden met deze vervanging door deze op te nemen in het investeringsplan en met de structurele kapitaallasten van €16.000 die hiermee gepaard gaan.

3.8 Om regie te houden op de uitvoering zal goed projectmanagement worden ingericht.

De verbouwing en restauratie van de Paauw betreft een enorme klus van enkele jaren waarin miljoenen omgaan. Het is tevens een complex project. Uiteraard moet geborgd worden dat dit project goed wordt geleid en begeleid. Een volwaardige projectleider met slechts focus op het project De Paauw is hiervoor nodig. Het trekt een te grote wissel om de bestaande formatie met een dergelijke (extra) taak op te zadelen. Naast de projectleider wordt aan het team aandacht besteed zodat over goed en betrouwbaar projectmanagement beschikt kan worden.

Om gebruik te maken van expertise in den lande wordt een adviesteam/ klankbordgroep met externe deskundige geformeerd om het project te adviseren. Hierin kunnen vertegenwoordigers van instellingen als de RCE of rijks vastgoedbedrijf zitting hebben, maar ook bijvoorbeeld een organisatie als Stadsherstel Den Haag en Omgeving waar veel ervaring aanwezig is. Het doel is om voldoende expertise aan tafel te hebben om een dergelijk project de juiste keuzes te maken en waar mogelijk valkuilen te vermijden. De kosten van goed projectmanagement worden geraamd op jaarlijks 95.000 gedurende de looptijd van 4 jaar. Deze kosten maken onderdeel uit van het krediet.

Zowel in de berekeningen van Brink uit 2020 en de hier gehanteerde berekeningen zit in de eindsom een gedeelte voor directievoering, advies en toezicht. Projectmanagement binnen de eigen organisatie waar aansturing, terugkoppeling, communicatie en financieel control geborgd moet worden zit niet in deze berekeningen. Regulier wordt dat binnen de eigen formatie geregeld, maar voor een dergelijk omvangrijk project worden hier nu extra middelen gevraagd om dit goed te borgen.

3.9 De lasten voor de huidige kredietaanvraag zijn voor het grootste deel in de meerjarenbegroting verwerkt.

In de meerjarenbegroting is momenteel al rekening gehouden met een investering van €11,7 miljoen op basis van een eerdere raming. Dit krediet betreft voornamelijk de verbouwing en restauratie van het interieur van het raadhuis De Paauw. Daarin zijn slechts zeer beperkt andere onderdelen opgenomen die bijdrage aan de ambitie om de buitenplaats als ensemble in stand te houden. Zo is bijvoorbeeld in het restauratieplan van het Park de Prinsesstuin nog niet opgenomen. Daarnaast is nagedacht over de ornamenten in het park, een restauratie van de cementrustieke bruggen tezamen met de constructieve aanpak en een mogelijk krediet voor de inrichting van het raadhuis. Daarbij staan we ook stil bij de deels nog originele inrichtingselementen die nu in opslag staan. Om het krediet voor de restauratie in perspectief te kunnen plaatsen is een overzicht geboden van de overige geraamde investeringen voor in stand houding van de buitenplaats.

4.1 De huur van de SAD wordt voor eind 2021 opgezegd en hen is een alternatief in het Gemeentekantoor aangeboden.

Om het bestuurscentrum mogelijk te maken moet de SAD elders onderdak krijgen. Hoewel zij min of meer een zelfstandige organisatie zijn, voelen we verantwoordelijkheid om hen een goed alternatief te bieden. Gezamenlijk verkennen we de mogelijkheden, waarbij we streven naar een snelle verhuizing. Gezien het belang van een goed functionerende SAD en het feit dat het een volledig gesubsidieerde organisatie betreft, wordt voorgesteld om voor de SAD (maximaal) €10.000 beschikbaar te stellen als bijdrage voor hun verhuizing. Consequenties als gevolg van uitplaatsing SAD naar het gemeentekantoor, zoals het herallocceren van ambtenaren, moeten nog worden uitgewerkt. Dit gebeurt in samenhang met herontwikkelingsplan Gemeentekantoor/ gemeentewerf.

5.1 Er is een grote mate van overtuiging dat enkele forse subsidies gehonoreerd zullen worden.

Toen de restauratie van de buitenzijde van De Paauw was afgerond is daar afgelopen monumentendag bij stilgestaan. De gedeputeerde Cultureel Erfgoed mevr. De Zoete heeft de gevel "onthuld". Van dat momentum is gebruik gemaakt door (wederom) de bijzondere waarde van De Paauw onder de aandacht van de provincie te brengen en te vertellen over de lopende onderzoeken voor het interieur. Voor het exterieur is meer dan 1 miljoen gesubsidieerd. Het is meer dan waarschijnlijk dat ook voor de restauratie van het interieur wordt bijgedragen. Daarnaast wordt bekeken waar andere bijdragen zijn te behalen. Als het project start zullen we iemand specifiek belasten met het binnenhalen van subsidies. De mogelijkheden voor subsidie zijn geïnventariseerd (zie bijlage 5).

Op dit moment kan geen zekerheid gegeven worden over daadwerkelijke subsidiering omdat elke aanvraag gedaan moet worden op basis van een uitgewerkt plan. De RCE zal akkoord moeten zijn met de voorgestelde werkzaamheden. De plannen moeten vergund dan wel nagenoeg vergund zijn en de eigenaar moet ook een bijdrage kunnen toezeggen om een harde toezegging of beschikking te kunnen ontvangen. Zodra een totaalplan is uitgewerkt wordt gestart met de lobby. Al is het op dit moment zeer lastig in te schatten of te onderbouwen, rekenen we op 2,5 tot 3 miljoen subsidie voor het interieur uitgaande van de aanpak zoals wij die voorstaan.

Naast subsidiering wordt de stichting Ad Gloriam Pavonis (ter glorie van de Paauw) ook nieuw leven ingeblazen. Verwacht wordt dat deze stichting met fondsenwerving een mooie bijdrage kan leveren. Onderdelen van de restauratie zoals bijvoorbeeld het plafond in de raadzaal of het herstelscenario Prinsesstuin zijn goed te 'verkopen' onderdelen om

Wassenaarse inwoners te stimuleren bij te dragen. Wat dit kan opleveren is echt niet in te schatten.

5.2 *Inhuur van een subsidiedeskundige is nodig om optimaal van externe financiering uit te mogen gaan.*

Om voldoende focus te hebben en te houden op de aanvraag van externe financiering stellen wij voor een subsidiedeskundige in te huren gedurende de looptijd van het project en hiervoor €50.000 beschikbaar te stellen. De deskundige wordt belast met het nagaan van alle mogelijkheden voor externe financiering bij subsidieverleners, diverse (kleine) fondsen en zo voort en met het verzorgen van de aanvragen en de bijbehorende lobby. Er is een overtuiging dat een dergelijke functie binnen dit omvangrijke project zichzelf zal terugverdienen.

Kanttekeningen

3.1 *Horeca is vooralsnog in De Paauw gesitueerd, maar een uitwerking met een potentiële exploitant moet nog gestart.*

In de overwegingen van het ingediende amendement ten aanzien van de horeca in De Paauw is al door de raad aangegeven dat er ruimte is voor heroverweging als veiligheid of anderszins de realisatie van een daghoreca in het pand onmogelijk maken. Bij de uitwerking blijkt dat het realiseren van een horecavoorziening (geprojecteerd in de tuinkamer en Twentzaal met in de kelder een keuken, opslag en toiletgelegenheid) behoorlijk impact heeft op het (logistiek functioneren van het) pand. Een exploitant zal willen dat zijn deel afsluitbaar is, waardoor een (glazen?) tussenwand tussen bordes en tuinkamer geplaatst moet worden. De trap naar de kelder krijgt een extra traplift en de entree van het gemeentehuis is dan voorzien in de Spiegelhal. Dit heeft effect op de Spiegelhal als receptieruimte. Er zijn op de begane grond kruisende wegen tussen het kantoor en het openbare gedeelte waardoor meerdere deuren afsluitbaar moeten worden. Bovendien is er minder plek voor ontmoetingsruimte voor ambtenaren. De klimaatinstallatie moet worden gedimensioneerd op de horecafunctie en tussenmeters zijn gewenst om de energievoorziening separaat te verrekenen. Dan hebben we het nog niet over een bar, liefst buiten de zichtas die door het pand loopt, of de verkoop-btw die door de btw belaste dienstverlening moet worden afgedragen en de inkoop-btw op uitgaven die alsdan kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

Het grote voordeel van een horecafunctie die maakt dat De Paauw een gemeenschapshuis kan zijn, een drager van de verbinding tussen park en pand met terrasmogelijkheid op het bordes en achter langs de vijver en een cateraar voor de ondersteuning van De Paauw als trouwlocatie en de vergaderfaciliteiten, wordt zeker ook gezien.

We gaan er nu vanuit dat de kapitaalslasten van de extra investering die voortkomt uit de gewenste dubbelfunctie (minimaal) geheel kan worden gedekt door de verhuur van het horeca gedeelte. Met de sector moet dit nog uitgewerkt worden in een businesscase. Het is voorstelbaar dat met een kleinschalige horecavoorziening het niet haalbaar te krijgen is. Dan komen we terug bij de raad. Meer ruimte voor Horeca binnen het bestuurscentrum gaat de draagkracht van het pand te boven.

3.2 *Naast De Paauw als bestuurscentrum is nog een ruimere gemeentewinkel noodzakelijk.*

In mei 2021 heeft de raad besloten het pand niet te gaan uitbreiden waardoor niet alle ambtenaren gehuisvest kunnen worden in het bestuurscentrum. Nu was ook al uitgegaan van het realiseren van een 'gemeentewinkel' buiten de Paauw. Uiteraard streven we naar zo min mogelijk locaties waarbij functionaliteit het uitgangspunt is. Naast het bestuurscentrum is een werf/buitendienst nodig en was in de Quick scan; scenario 0 al uitgegaan van een gemeentewinkel voor 15 werkplekken in het centrum.

Nu blijkt dat in de kelder van het raadhuis conform ARBO-regelgeving geen formele werkplekken mogelijk zijn. Ook blijkt op onderdelen het pand De Paauw zijn beperkingen te hebben waardoor het niet optimaal als kantoor kan worden ingericht. De beukmaat van de ruimtes is immers niet afgestemd op een reguliere bureaumaat. Zie hiervoor de paragrafen 01.5 en 02.1 van de huisvestingsvisie (Bijlage 4). Gevolg is dat meer ruimte elders in Wassenaar gevonden moet worden om afdoende werkplekken te creëren. De kelder kan wel worden gebruikt voor tijdelijke werkplekken, zoals bellen, bilaterale overleggen of kort overleg met een aantal mensen. Ook wordt de kelder benut voor een lunchvoorziening en voor de noodzakelijke opslag. De uitdaging in het huisvestingsplan is de overige verdiepingen zodanig in te richten dat alle mogelijkheden worden benut. Bijvoorbeeld door

met extra verplaatsbare inrichtingsmiddelen multifunctioneel gebruik te bevorderen. Hierdoor wordt getracht dichter bij de 55 werkplekken dan de 40 mogelijke werkplekken te komen. Zonder KCC en buitendienst is er nu behoefte aan 79 werkplekken.

Het zo efficiënt mogelijk gebruik van De Paauw kan niet voorkomen dat er bij de gemeentewinkel extra werkplekken noodzakelijk zijn. In het huisvestingsplan worden de individuele huisvestingsbehoefte per organisatieonderdeel duidelijk. Een ICT-afdeling heeft een andere ruimtevraag dan een beleids-eenheid. De specifieke ruimtevraag per werkplek en de betrokkenheid van de verschillende disciplines bij een integraal vraagstuk zijn criteria waarmee wordt bepaald of een bepaalde eenheid zijn thuisbasis in De Paauw heeft of daarbuiten. Er wordt nu van uitgegaan dat een aantal ondersteunende organisatieonderdelen elders ondergebracht wordt samen met de gemeentewinkel. Voorsnog wordt dit geprojecteerd in het huidige Gemeentekantoor aan de Joh. de Wittstraat waardoor dat pand slechts gedeeltelijk verkleurd naar woningbouw. In een volgende fase, als ook bekend is hoeveel ruimte de dislocatie precies vraagt, wordt onderzocht of het gemeentekantoor de beste plek is (zowel ruimtelijk als financieel).

2.3 Als thuiswerken een onderdeel wordt van het werkconcept volgt daaruit een verantwoordelijkheid van de werkgever.

Beseft moet worden dat het reduceren van kantoorruimte ook een keerzijde heeft. Er wordt dan niet alleen de mogelijkheid geboden om thuis te werken, maar thuiswerken wordt een onderdeel van het werkconcept. Het is niet meer geheel een vrije keuze. Daarmee neemt de verantwoordelijkheid van de werkgever toe ten aanzien van de ARBO-omstandigheden bij thuiswerken. Het ligt meer dan voor de hand dat de werkgever bijdraagt in de werkplek thuis en mogelijk in de kosten die dat met zich meebrengt. Het opnemen van thuiswerken in het werkconcept draagt wel bij als duurzaamheidsmaatregel en de kosten zijn veelal beperkter dan het in stand houden van een werkplek op kantoor (die vervolgens beperkt gebruikt wordt). Berekend is dat uit deze genoemde verantwoordelijkheid voor het thuiswerken een jaarlijkse kostenpost voortkomt van €45.000 per jaar. Dit bedrag is opgebouwd uit investeringen in ARBO-omstandigheden en borgen van de sociale samenhang. Zie ook bijlage 6. Afhankelijk van het vaststellen van een werkconcept en de omvang van de aan te houden dislocatie kan dit bedrag te zijner tijd structureel nodig zijn.

2.4 De huisvestingsvisie wordt nog in samenwerking met de organisatie-eenheden uitgewerkt.

Op basis van interviews en de enquête is deze huisvestingsvisie opgesteld. Bij de uitwerking samen met de organisatie komen altijd nog allerlei zaken naar boven die effect hebben op de uitwerking. Ook is nog weinig ervaring met de manier van werken (zowel opgavegericht als post-corona) en daarmee het daadwerkelijk benodigde inrichtingsbeslag. Er is op basis van huidige kennis een berekening gemaakt voor benodigd aantal bouwstenen (werkplekken en andere ruimtes), deze ligt tussen de aanname uit de quick-scan en de officiële rijksnormen. Anderzijds moet de daadwerkelijke afstemming met vlekkenplan gaan plaatsvinden. De daadwerkelijke positionering & grootte van voorzieningen als lift & aanvullende toiletten bepaalt daarin e.a. Net als uitgangspunten over de ruimtelijkheid van inrichting. Is een ruimtebeslag à NEN-normering/rijksoverheidsnorm acceptabel of wijkt dit af omdat we met een bepaald pand te maken hebben? Voor beide is nadere afstemming over verwachtingen, wensen en eisen nodig. Daarom wordt bij het opstellen van het huisvestingsplan het management van de organisatie betrokken en heeft de OR adviesrecht.

2.5 Ook op de langere termijn is flexibiliteit binnen het huisvestingsconcept gewenst.

Niet alleen de nadere detaillering van de (op termijn) gewenste organisatie levert onzekerheid maar ook de ontwikkelingen in huisvesting. Zo is nu nog een deel van de (beleids)medewerkers ondergebracht in Voorschoten. Corona heeft aangetoond dat op afstand werken mogelijk is en (naast de bekende nadelen ook) voordelen heeft. Hoe dit precies gaat uitpakken als het stof is neergedaald is nog onbekend. Er zijn al instanties die hun kantoren nagenoeg geheel afstoten en het thuiswerken als norm hanteren. Er zijn ook voorbeelden waarin ten behoeve van de (sociale) samenhang de medewerkers weer teruggeroepen worden naar kantoor. Het leidt tot de conclusie om nu (toch) aanvullend op De Paauw kantoorruimte elders te behouden of samen met de gemeentewinkel te huren in het centrum. Hierdoor kan veel flexibeler in de tijd worden omgegaan met kantoorruimte.

Financiën

Investerings en kapitaalslasten voortkomend uit eerste fase /PRIO 1

Conform de financiële verordening zijn naar de aard van de investeringen de afschrijvingstermijnen gehanteerd. De jaarlasten die hier uit voortkomen drukken na de realisatie van de verbouwing of restauratie op de begroting.

Voor de investering voor de verbouwing en restauratie van het interieur is een krediet geraamd ad €11.980.000. Deze investering bestaat uit 11,6 miljoen bouwkosten, directievoering, toezicht en advies en onvoorzien en uit €380.000 kosten projectmanagement. Uit een afschrijvingstermijn van 60 jaar volgen de kapitaalslasten ad €200.000 vanaf 2026 (waarvan 11,7 miljoen en kapitaalslasten ad €195.000 al in de meerjarenbegroting (MJB) 2023-2026 zijn verwerkt).

De (netto-)kapitaallasten kunnen mogelijk nog naar beneden worden bijgesteld want het is immers mede afhankelijk van eventuele subsidies en inkomsten die nog worden verkregen. Een tekort bij de investeringskredieten wordt niet verwacht, hoewel kosten op het prijspeil van vandaag zijn gebaseerd. Niet alleen is er vooraf zorgvuldig voorbereid waardoor verrassingen worden vermeden, maar ook is de stellige aanname dat subsidies altijd onverhoopte meerkosten zullen overstijgen.

naam	investering	kapitaallasten	Incidentele lasten
Restauratie interieur	11.980.000	200.000	
Fiscale risico-voorziening agv kostenverhogende btw	250.000	5.000	
Bijdrage verhuizing SAD			10.000
Inhuur subsidiedeskundige			50.000
Vorbereidingskrediet winkel & werf			100.000
totaal	12.230.000	205.000	160.000
Al verwerkt in meerjarenbegroting	11.700.000	195.000	--
verschil	280.000	10.000	160.000

De incidentele budgetten ad €160.000 (verhuiskosten, kosten subsidiedeskundige en onderzoekskosten winkel en werf) worden beschikbaar gesteld en gedekt uit de reserve 'grote projecten'.

exploitatie

Gewijzigde exploitatielasten die uit de verbouwing/ restauratie voortvloeien, worden te zijner tijd verwerkt in de kadernota. Hierbij kan worden gedacht aan gewijzigde dotaties aan onderhoudsvoorzieningen, hogere kapitaallasten, hogere kosten voor belastingen en verzekeringen, schoonmaakkosten, etc.

Behoudens het invoeren van een (hogere) onderhoudsvoorziening worden op termijn niet of nauwelijks hogere exploitatielasten verwacht. Immers het aantal m2 kantoorruimte neemt in totaal af en het gehele pand wordt ook nu al verwarmd, schoongehouden en gebruikt. Mogelijk worden door de verbeterde klimaatbeheersing exploitatielasten bespaard, maar stijgende energiekosten maakt de besparing mogelijk weer ongedaan.

overige fiscale en financiële aspecten

De fiscale aspecten, waaronder de btw op de kosten voor de verbouwing zullen verder moeten worden uitgewerkt. Doel daarbij is om afhankelijk van het gebruik en de exploitatie van De Paauw zoveel mogelijk btw die aan de Gemeente in rekening wordt gebracht te compenseren bij het btw-compensatiefonds en of terug te vragen op de btw-aangifte.

Omdat nog niet alle feiten bekend zijn, maar het reëel is dat een deel van de btw een kostenpost gaat vormen wordt voor nu een fiscale risico-voorziening opgenomen bij de kredietaanvraag van € 250.000 die deze "btw-schade" afdekt.

Als thuiswerken (op korte termijn) een structureel onderdeel wordt van het werkconcept dan neemt de verantwoordelijkheid van de werkgever toe. De kosten die daaruit voortkomen bedragen €45.000 per jaar. Afhankelijk van het nog op te stellen huisvestingsplan en de grootte van de dislocatie cq het substantieel terugdringen van de kantoorruimte in Wassenaar zal dit bedrag te zijner tijd eveneens moeten worden opgenomen in de Kadernota en de meerjarenbegroting.

Risico's

De organisatie is nog niet helemaal gezet en mogelijk worden de komende jaren benut om toe te groeien naar een organisatie zoals die wordt voorgestaan. Juist nu willen we een veilige plek bieden voor medewerkers die over zijn gekomen van de WODV, maar op de langere termijn zou een aangepaste organisatie misschien beter passen.

De ontwikkelingen met de dienstverleningsovereenkomsten met Voorschoten zullen in de tijd ook gevolgen hebben. Voor De Paauw is dat echter beperkt. We ontwikkelen een flexibele kantoorruimte en de restauratie van het pand is ook zeer duurzaam. Daarmee kan worden gesteld dat De Paauw als bestuurscentrum te allen tijde de kern kan vormen voor de organisatie en dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen eerder effect zullen hebben op de periferie dan op dit kantoorpand.

Er is uitvoerig onderzoek gedaan om te voorkomen dat tijdens de restauratie nieuwe feiten aan het licht komen, waardoor vertraging of anderszins wordt opgelopen. Bij een pand van meer dan 300 jaar oud is dit echter nooit geheel uit te sluiten.

Communicatie/Inwonersparticipatie

In de vorige fase met de richtinggevende uitspraken is een uitvoerig participatietraject met de inwoners doorlopen. De buurt heeft ons daarvoor nog bedankt. Daaruit kwam naar voren dat de verkeersstromen zorgen baarden en dat uitbreiding van het pand geen draagvlak kent. In deze fase heeft de participatie vooral intern plaatsgevonden om een zorgvuldige huisvestingsvisie op te kunnen stellen.

Voor de uitwerking van de huisvestingsvisie en vragen/wensen rondom de mobiliteit van de medewerkers van de gemeente Wassenaar, wordt een enquête uitgezet via intranet.

Duurzaamheid

De Paauw is een rijksmonument waardoor de huidige verplichtingen en regelgeving niet van toepassing zijn. Voor het comfort van gebruik is een aantal duurzaamheidsmaatregelen toch zeer gewenst. Het besluit van de raad om die duurzaamheidsmaatregelen toe te passen die zich binnen 20 jaar terugbetalen, worden in de verdere planvorming en maatregelen uitgewerkt.

Het gebruik van authentieke materialen staat garant voor een duurzame restauratie. Een ambachtelijke werkwijze en gebruik van historisch verantwoorde materialen hebben meermaals aangetoond dat deze een lange levensduur hebben, een minder intensieve onderhoud frequentie en vrijwel altijd gedragen worden door natuurlijke (bio-based) en hernieuwbare grondstoffen. Authentieke materialen en oude tradities hebben hun waarde bewezen en wordt algemeen erkend als een duurzame werkwijze. Oorspronkelijke materialen, zoals kalkmortels, dragen bij aan een duurzaam gebouw. Kalkmortels nemen bijvoorbeeld kooldioxide en CO₂ uit de atmosfeer op bij het uithardingsproces.

Een meer voor de hand liggende toevoeging is het plaatsen van zonnepanelen. Bij de Paauw moet in overweging meegenomen worden de historische uitstraling en verschijningsvorm, het aanwezige, relatief complexe dakenlandschap en de bijzondere omgeving waarbij met name de aanwezige parkstructuur en begroeiing een optimale bezonning in de weg staat. Dit alles maakt dat De Paauw minder geschikt is als plek voor zonnepanelen. De combinatie van lage betaalde kW uur prijs en de omstandigheden maken dat de terugverdientijd hoog is. Dergelijke duurzaamheidsmaatregelen zijn niet in het krediet verwerkt

Het isoleren van binnenwanden wordt uitgesloten omdat dit een te grote negatieve impact heeft op de cultuurhistorische waarde en kwaliteiten van de ruimten.

Meegenomen zijn de volgende aspecten:

- Inzetten op een verlichtingsplan die een zo efficiënt mogelijke inzet van energievragen (laag energiegebruik en vraaggestuurd, bv. met sensoren)
- Met name op de zolderruimten inzetten op hernieuwde isolatiepakketten aan de binnenzijde
- Nader uitwerken van zone-regelingen. Gerichtte aansturing op warmte vraag in zones en ruimten zodat de warmte vraag hierop zo goed mogelijk wordt afgestemd.
- Warmteverlies bij met name kozijnen waar mogelijk beperken (innovaties zoals raamfolies die warmteverlies van enkele beglazing drastisch terugdringen). Er is niet uitgegaan van achterzet beglazing. Dit heeft een behoorlijke impact op gebruiksmogelijkheden (er kan dan individueel niet een raam opengezet worden; veel ramen draaien naar binnen)
- Er wordt binnen het klimaatconcept rekening gehouden met het verduurzamen van de warmte opwekking en de afgifte lichamen (radiatoren) waarbij ook zal worden gekeken naar lagere temperatuur verwarmingen en het efficiënter verwarmen (verwarmen van de werkplek ipv de gehele ruimte)

- In de toewijzing van werkplekken en vergaderplekken dient rekening te worden gehouden met de zonbelaste zijden van het pand, welke zich minder lenen voor bepaald gebruik. Tevens kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige (low-tech) zonwering.

In de beheerfase wordt ingezet op een zo efficiënt gebruik van het gebouw, om de warmte- en energieverliezen te beperken. Hierbij hoort bijvoorbeeld in te zetten op het creëren van compartimenten (deuren daar waar mogelijk dicht) om warmteverlies te beperken.

Met de bouwfysicus en klimaatadviseur wordt meer inhoud gegeven aan dit onderwerp. Hiervoor geldt dat een betere duiding van de functie van een ruimte bij draagt aan de oplossingsrichting. Door bij het programmeren van de functies en het opzetten van de zonering al rekening te houden met de natuurlijke ligging van het gebouw kunnen al winsten worden geboekt door het beperken van de (koel)vraag.

Tenslotte mag niet vergeten worden dat De Paauw als gehele buitenplaats een groene zone vormt in een verstedelijkt gebied. Dit heeft meerwaarde voor de biodiversiteit, waterberging en afvangen van fijnstof.

Kortom; zaken die we in het werk kunnen meenemen door verantwoord (cultuurhistorisch) materiaalgebruik zijn in het krediet verwerkt en zaken als zonnepanelen, voorzetramen of specifieke isolatiemaatregelen die louter als duurzaamheidsmaatregel worden gezien zijn niet opgenomen omdat deze niet binnen 20 jaar zijn terug te verdienen.

Uitvoering

De restauratie

Het jaar 2022 is nodig voor het uitwerken van de plannen, voor het vergunningstraject en afstemming met diverse instanties. In de tweede helft 2023 start de restauratie die waarschijnlijk drie jaar gaat duren. Doordat alle installaties vernieuwd moeten worden en we streven naar een efficiënte restauratie kan tijdens de restauratie geen gebruik gemaakt worden van het pand. Dit betekent dan dat in ieder geval tot en met 2025 het Gemeentekantoor wordt gehandhaafd.

Het huisvestingsplan

Vanuit de aanbevelingen uit de huisvestingsvisie (bijlage 4) wordt gewerkt aan een huisvestingsplan. Daarin wordt specifiek en per organisatieonderdeel bekeken wat de huisvestingswensen en mogelijkheden zijn. Helder zou moeten worden welke functies een focus krijgen in De Paauw en welke op wat meer afstand geplaatst kunnen worden. Enerzijds krijgt dit zijn weerslag in de uitwerking van de gedetailleerde verbouwings- en restauratieplannen van De Paauw en anderzijds wordt begin 2022 gestart met een onderzoek naar de consequenties van verschillende opties voor de gemeentewinkel-plus. Zoals gezegd wordt die vooralsnog geprojecteerd op de Joh.de Wittstraat, maar ook andere mogelijkheden worden in 2022 in beeld gebracht.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester