

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/23/094755/432850
Datum collegebesluit: dinsdag 18 februari 2025
Datum commissievergadering: dinsdag 18 maart 2025
Datum raadsvergadering: dinsdag 1 april 2025

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Inzetten subsidie-opbrengsten voor Optimaliserings- en Verduurzamingspakketten De Paauw
Portefeuillehouder: Wethouder van Doeveren
Programma: Bestuur en Middelen

Kernboodschap: Het voorlopig ontwerp laat zien dat er geen extra krediet voor de renovatie voor de Paauw nodig is. Uit het ontwerpproces zijn wel opties naar voren gekomen die van meerwaarde zijn om de exploitatiekosten te drukken voor de komende tientallen jaren, verder te verduurzamen of meer werkplekken toe te voegen. Met dit raadsvoorstel wordt mogelijk gemaakt dat de mogelijke opbrengst van de subsidies rond de renovatie gedeeltelijk en beperkt worden besteed aan deze verbeteringen in plaats van terug te vloeien naar de algemene reserve zoals de raad eerder besloten op 1 februari 2022. Zonder subsidies vervalt het voorstel. Daarnaast wordt de nieuwe vergaderlocatie van de raad verankerd in dit raadsbesluit ten tijde van de renovatie.

Bijlagen:

1. Rapportage Optimalisering en Verduurzaming VO raadhuis De Paauw
2. Fasedocument van het voorontwerp
3. Samenvatting locatieonderzoek voor tijdelijke raadzaal.

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. Voor het inzetten van subsidies voor optimalisering en verduurzaming van De Paauw een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 576.000 en

deze kosten te dekken uit de te verwachten subsidies op het restauratie- en renovatieproject De Paauw, ten behoeve van:

- optimalisering gebruik 2^e etage (zolderverdieping);
- mechanische ventilatie;
- een warmtepomp met bodemlus mits de verzwaring van de elektra-aansluiting binnen 4 jr. mogelijk is.

2. Het politiebureau; Hofcampweg 102 aan te wijzen voor een periode van 3 jaar als locatie voor de (openbare) raads- en commissievergaderingen in afwijking van het 'Reglement van orde gemeenteraad Wassenaar 2018' Hoofdstuk 2 artikel 8.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Keuze uit Optimaliserings- en Verduurzamingspakketten De Paauw

Inleiding

Binnen het op 1 februari 2022 vastgestelde krediet en kader is een volwaardige renovatie van het interieur van De Paauw uit te voeren. In een bijeenkomst op 5 maart 2025 is dit aan de raad gepresenteerd. De werkzaamheden daarvoor worden momenteel uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) om vervolgens de uitvoering van de werkzaamheden te kunnen starten. Omdat prijzen in de afgelopen jaren zijn gestegen, is er wel bezuinigd op de erfgoeduitgaven zoals de raad zelf in zijn amendement heeft gevraagd als het krediet niet toereikend zou zijn. Het erfgoed wordt wel opgeknapt, maar niet handmatig helemaal gerestaureerd wat zou leiden tot forse hogere uitgaven. Het college wil de kosten beperken en daarmee geen nieuwe duurdere opties voorleggen. Nu het raadhuis voor drie jaar dicht gaat voor een grootschalige renovatie ligt er een kans om enkele duurzaamheidsmaatregelen mee te nemen. Nu het interieur wordt aangepakt zijn deze extra maatregelen relatief goedkoop te realiseren.

Het is nu het moment om te besluiten of nog extra maatregelen uitgevoerd moeten worden zodat die nog binnen deze renovatie ingepast kunnen worden. Naast het ontwerp voor de renovatie van De Paauw zijn deze extra maatregelen als een optimalisering of verduurzaming tijdens het voorontwerp uitgewerkt en zijn de mogelijke kosten daarvan doorgerekend.

Om de renovatie goed en efficiënt te laten verlopen is het noodzakelijk om het hele pand leeg te hebben. Zeker nu alle installaties vervangen moeten worden is dit noodzakelijk. Gezocht is naar een tijdelijke voorziening om de (openbare) raads- en commissievergaderingen te houden.

Beoogd effect

Het realiseren van een lagere exploitatielasten en het optimaliseren van het gebruik van ons raadhuis voor de komende decennia. Tevens een passend tijdelijk onderkomen voor de raad vast te stellen.

Argumenten

1.1 De uitvoering van de renovatie van het interieur is aanstaande

In het Coalitieakkoord Samen voor Wassenaar is opgenomen: "Raadhuis De Paauw krijgt de functie van gemeentelijk bestuurscentrum. Daarvoor wordt het rijksmonument zo snel mogelijk op passende wijze gerestaureerd en ingericht." Inmiddels wordt gewerkt aan het definitief ontwerp waarna de vergunningsprocedure en aanvraag van subsidies kunnen starten. De uitvoering is voorzien in 2026 tot en met 2028.

Het is nu het moment om de definitieve ambitie vast te stellen om dit in vergunningsprocedures en subsidieaanvragen op juiste wijze te kunnen verwerken.

1.2 Een goede zorgvuldige renovatie is uitgewerkt binnen het eerder vastgestelde krediet

Er is een volwaardig plan uitgewerkt om een goed functionerende kantoorfunctie te realiseren met nagenoeg volledig nieuwe installaties en met respect voor de monumentale waarde. Hierbij zijn de kaders van de raad bepalend geweest. Het is uiteraard mogelijk om het eindresultaat nog beter te krijgen, maar dat past niet binnen het krediet. De voorgestelde Optimaliserings- en Verduurzamingspakketten kunnen nu nog relatief eenvoudig en daarmee goedkoper ingepast worden in het ontwerp. De meerwaarde zit in duurzaamheid en gebruikswaarde.

1.3 Uit te verkrijgen subsidies kunnen extra ambities worden betaald

In het coalitieakkoord Samen voor Wassenaar staat ten aanzien van De Paauw: "We proberen hiervoor financiering te verkrijgen via subsidies, fondsen en/of crowdfunding. We gaan uit van het financiële kader zoals eerder door de gemeenteraad is vastgesteld en maken de kosten voor dit project zo inzichtelijk mogelijk." In dat financiële kader heeft de raad op 1-2-2022 bij amendement bepaald dat: "*Voordat de bouwkosten het bedrag van €12.230.000 overschrijden (ongeacht de gerealiseerde subsidiebat en/of crowdfunding opbrengsten), agendeert het college de verbouwing/restauratie van De Paauw opnieuw in de gemeenteraad.*" Op basis van dit aangenomen amendement adviseert het college te besluiten om deels de te ontvangen subsidies in te zetten en toe te voegen aan het krediet om extra ambities bij de renovatie te kunnen realiseren. De resterende subsidies worden ingezet als dekking voor het reeds gevoteerde krediet.

1.4 Het blijven benutten van de zolder past bij de ambitie om zoveel mogelijk ambtenaren te huisvesten in de Paauw

De kaders van de Raad en de benodigde ruimte vraag kunnen op de begane grond en eerste verdieping van De Paauw worden gerealiseerd. Daarom kan de zolderverdieping heel sober en

doelmatig worden meegenomen in de renovatie. Dit betekent dat het werkcomfort wordt verbeterd maar de huidige indeling behouden blijft. Met een extra investering van €326.000,- kan de gebruikswaarde van de zolder sterk verbeterd worden. Zowel de trap (vluchtroute) als de ruimte voor werkplekken worden dan verbeterd. Ook is voorzien in extra daglicht voor deze verdieping. Nu de renovatie wordt ingezet zou met een beperkte extra investering de gebruikswaarde van de zolder en daarmee van de gehele kantoorfunctie worden verbeterd. Gezien het aantal projecten die bij elke bestuursperiode worden gestart is een kleine uitbreiding van werkplekken voor een flexibele schil erg welkom.

1.5 De extra investering voor de zolder kan gefinancierd worden uit subsidies voor de renovatie
Voor het opwaarderen van de zolderverdieping zijn op zich zelf geen subsidies te verkrijgen. De benodigde investering ad €326.000,- kan wel gedekt worden door de te verwachten erfgoedsubsidies op andere onderdelen van de renovatie. Dus als de raad besluit om de te ontvangen subsidies deels toe te mogen voegen aan het krediet, dan kan deze kwaliteitsslag voor de zolderverdieping worden uitgevoerd zonder een extra claim op de algemene reserves.

1.6 Verduurzaming van de Paauw zorgt voor lagere exploitatielasten voor tientallen jaren en past bij deze tijd waarin gemeentehuizen verduurzamen

Het kader dat is vastgesteld door de raad voor de renovatie van het interieur van De Paauw is qua duurzaamheid niet ambitieus. Voor een rijksmonument waren er geen duurzaamheidsverplichtingen en feitelijk heeft de raad vastgesteld dat de duurzaamheidsambitie wordt bepaald door een goed werkcomfort. In het huidige coalitieakkoord Samen voor Wassenaar is echter een andere ambitie opgenomen. Het coalitieakkoord stelt: "De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld en neemt daarom maatregelen om te verduurzamen. Deze maatregelen moeten zich binnen twintig jaar terugverdienen." Op basis van de huidige kaders voor de renovatie is in het ontwerp nu bepaald dat de ramen worden geïsoleerd en dat de installaties zo duurzaam mogelijk worden ingericht (werk met werk maken). Met het oog op het huidige coalitieakkoord zou het niet onlogisch zijn te kiezen voor een hogere ambitie voor duurzaamheid. Daarbij worden de maatregelen voorgesteld die een terugverdientijd hebben van 20 jaar. De maatregelen met een hogere terugverdientijd worden niet voorgesteld. Zie ook Bijlage 1; 'Rapportage Optimalisering en Verduurzaming VO raadhuis De Paauw' waar wordt ingegaan op de meerwaarde en de terugverdientijd.

1.7 De extra duurzaamheidsmaatregelen zorgen voor lagere exploitatielasten en betalen zichzelf terug

Met de inzet van een hogere duurzaamheidsambitie ontstaan mogelijkheden om subsidies voor deze aanpak te verwerven. Mits de raad dit besluit worden die subsidies ingezet als dekking voor de extra kosten. Naast de subsidies hebben de duurzaamheidsmaatregelen ook effect op de energielasten die in de toekomst in rekening gebracht worden. Tezamen met de kostendeskundige en de installatiedeskundige zijn de exploitatievoordelen berekend. Bekeken is of de duurzaamheidsmaatregelen passen binnen het criteria van 20 jaar terugverdientijd, met ontvangst van geoormerkte subsidies voor deze duurzaamheidsmaatregelen is dit het geval. Nog meer dan het investeringsbedrag zijn de structurele lasten van belang voor een structureel sluitende

meerjarenbegroting. Zie ook bijlage 1; Rapportage Optimalisering en Verduurzaming VO raadhuis De Paauw

1.8 Te ontvangen subsidies in te zetten als dekking voor de kosten van de gekozen Optimaliserings- en Verduurzamingspakketten voor De Paauw

Met name voor de erfgoedonderdelen en de duurzaamheidsmaatregelen is subsidie te verkrijgen. Bij aanvang van het project is hiernaar onderzoek gedaan. In het Coalitieakkoord Samen voor Wassenaar is hierover opgenomen: "We gaan daarnaast actief op zoek naar subsidies, fondsen en mogelijkheden voor cofinanciering van projecten, zoals de restauratie van De Paauw." Conform het huidige besluit uit 1-2-2022 kunnen te ontvangen subsidies niet worden ingezet voor een extra kwaliteitslag. Met dit voorstel wordt verzocht om dit alsnog te kunnen doen, zodat in de aankomende renovatie een nog beter product kan worden geleverd. De erfgoeddeskundige geven te kennen dat met de bestaande regelingen er in ieder geval €576.000,- subsidie kan worden opgehaald. Voor de duurzaamheidssubsidies is dit nu nog niet te bepalen. Een grove raming (subsidies is altijd koffiedik kijken) laat zien dat 1,5 tot 2 miljoen subsidies kan worden verwacht. Het resterende deel van de subsidies gaat terug naar de algemene reserve. Het totaal bedrag voor de renovatie kan daarmee lager uitpakken dan de €12,23 miljoen.

2.1 Uit diverse mogelijkheden blijkt het politiebureau het best te voldoen als tijdelijke locatie om de raads- en commissievergaderingen te accommoderen

Diverse mogelijkheden zijn onderzocht voor het tijdelijk houden van openbare raads- en commissievergaderingen. Het politiebureau is daaruit gerold als beste optie. Minder luxe dan de huidige accommodatie in De Paauw, maar in het kader van Sober en Doelmatig wel zeer geschikt. Het grote voordeel van deze locatie is dat de raadzaal permanent beschikbaar is voor de raad. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om op elk verkozen moment bijeen te komen om de vergadering voort te zetten of een extra vergadering in te lassen. Ook de opnames en uitzendingen zijn veel beter geborgd als er sprake is van een permanente opstelling. Dit grote voordeel is met de huur van een etage bij de politie tegen een redelijke prijs te organiseren. Er wordt dan tevens kantoorruimte gehuurd die door medewerkers gebruikt kan worden tijdens de verbouwing van De Paauw. De locatie ligt erg centraal wat een voordeel is voor inwoners die de vergadering willen bijwonen en er is sprake van effectief gebruik van vastgoed van de overheid. In Bijlage 3 wordt ingegaan op de verschillende locaties die bij het onderzoek zijn betrokken.

Kanttekeningen

1.1 In een keer alles aanpakken scheelt veel geld voor de belastingbetaler

Sommige maatregelen kunnen inderdaad ook nog later worden besloten. Het grote voordeel van de voortgang en de samenhang wordt dan wel gemist. Immers is een uitvoering binnen het grotere aangenomen werk veel voordeliger. Als pas besloten wordt als de aanneemsom bekend is dan wordt veel tijd verloren. De eventueel dan te kiezen maatregelen moeten weer in het ontwerp worden ingepast, een gewijzigde vergunning moet worden aangevraagd en de uitvoering moet worden ondergebracht bij de aannemer die het basiswerk reeds gegund heeft gekregen. Een dergelijke vorm van meerwerk pakt altijd duurder uit. Daarom wordt gekozen om nu het

ambitieniveau te bepalen, voor het totale samenhangende pakket vergunning aan te vragen en aan te besteden.

1.2 De restauratie van plafond en fries van de raadzaal is geen onderdeel van de renovatie en restauratie

Doordat in de afgelopen jaren bouwkosten zijn gestegen is het niet meer mogelijk om binnen het krediet alle gewenste restauraties uit te voeren. De raad heeft op 1-2-2022 besloten: *"Het college de opdracht te geven om, in geval van kostenoverschrijdingen op het investeringsplan, de 'Nice-to-have' investeringen die het verschil tussen Scenario Basic en Scenario Goed maken, voor zover mogelijk de ambities voor deze onderdelen terug te brengen om de kosten te beheersen."* Het college heeft deze opdracht uitgevoerd en in het ontwerp zijn de restauraties van het plafond en fries van de raadzaal en de trapbalustrades geschrapt. Bouwtechnisch ligt voor deze twee monumentale onderdelen namelijk geen noodzaak. De onvolkomenheden (zoals scheuren in het stucwerk) worden uiteraard gerestaureerd, maar het wordt niet hersteld conform de detaillering van rond 1850-1860. Met name het plafond en fries dragen in hoge mate bij aan de monumentale waarde van het raadhuis en kunnen daarom subsidies genereren. Het later uitvoeren (uitstellen) van deze restauratie lijkt niet haalbaar omdat de raadzaal dan weer bijna een jaar niet gebruikt dan wel beperkt gebruikt kan worden. Het opnemen van de restauratie van plafond en fries in de raadzaal is geraamd op €580.000,-. Als deze werkzaamheden nu worden meegenomen in het ontwerp gaat dat (circa €290.000,-) extra subsidie opleveren. Vanuit het bijzondere monument is het extra uitvoeren van deze optimalisering van grote waarde en is het efficiënt om dit nu mee te nemen in de renovatie. Om financiële redenen heeft het college besloten dit nu niet te doen.

1.3 De toegekende subsidies blijken niet afdoende om het krediet te dekken

De erfgoedsubsidies zijn globaal nu geraamd. Formele verzoeken zijn nog niet ingediend omdat die afhankelijk zijn van de ambitie die gerealiseerd wordt en veelal moet worden gebaseerd op een maatregel die reeds is vergund. Doordat al vooroverleg is gevoerd en dit project door diverse partijen met ervaring wordt voorbereid is de raming redelijk betrouwbaar. Het kan door diverse omstandigheden in de praktijk toch tegenvallen. Mochten de subsidies onvoldoende blijken om het deel te dekken waar we nu van uitgaan dan wordt bezuinigd op de uitvoering. Het gaat dan met name op de uitvoering van de Optimalisering van de zolderetage. In de overeenkomsten die voor de uitvoering worden aangegaan wordt dit verankerd. Hierdoor wordt voorkomen dat alsnog uit eigen middelen bijgepast moet worden.

1.4 Voor een werkende warmtepomp is een verzwaring van de elektra-aansluiting nodig

Voor de warmtepomp met bodemlus is een verzwaring van de elektra-aansluiting noodzakelijk. Met name het koelen is onmogelijk op de huidige aansluiting. Met de grote congestie op het elektriciteitsnetwerk is het een grote zorg of tijdig de aansluiting verzwaard kan worden. De komende tijd wordt een extra inspanning geleverd om de verzwaring tijdig voor elkaar te krijgen. Mocht dit niet lukken dan is het proces zo ingericht dat afgezien kan worden van de 'warmtepomp met bodemlus' en wordt slechts de mechanische ventilatie opgenomen in het eindontwerp (Optimalisatie A+1).

1.5 Als geen enkele Optimalisering en Verduurzaming wordt gekozen dan wordt het huidige voorontwerp de basis voor de vergunningprocedure

Zoals in argument 1.2 aangegeven is er binnen de kaders van de raad en het beschikbaar gestelde krediet een volwaardig plan uitgewerkt. Als niet wordt gekozen voor een extra ambitie in duurzaamheid of voor het opwaarderen van de zolderetage, dan is het uitgewerkte voorontwerp de basis voor het op te stellen definitieve ontwerp (DO) en voor de komende vergunningprocedure.

Uitvoering: Financiën

Het VO is binnen de kaders van de raad en daarmee binnen het beschikbaar gestelde krediet van € 12,23 miljoen ontworpen. Binnen dit ontwerp is nu geen ruimte voor de verdere optimalisering of verduurzamingsmaatregelen voor De Paauw, die nu eenvoudig meegenomen kunnen worden en een kwaliteitsslag betekenen.

In dat kader worden de volgende zaken voorgesteld:

Optimaliseren zolderverdieping (2 ^e etage)	€	326.000
Mechanische ventilatie met warmte terugwinning en		
Warmtepomp met gesloten bodemlus	€	<u>250.000,-</u>
Totaal	€	576.000

Voor dit aanvullend investeringsbudget wordt nu een kredietvoorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Deze kosten ad €576.000,- worden gedekt uit de verwachte subsidie-opbrengsten die door de subsidie-deskundige op het project worden ingecalculeerd.

De duurzaamheidsmaatregelen zijn een investering die op termijn ook zichzelf terugverdienen.

Immers de energiekosten lopen de laatste tijd op en met de duurzaamheidsmaatregelen wordt het verbruik van energie teruggedrongen. Het verbruik van gas is dan alleen nog noodzakelijk bij een piekbelasting op erg koude dagen en ook het stroomverbruik wordt door de duurzaamheidsmaatregelen waar mogelijk beperkt. Zie bijlage 1 voor het inzicht in de exploitatievoordelen van de afzonderlijke duurzaamheidsmaatregelen.

Investerings zijn nodig om de exploitatievoordelen te kunnen inboeken. De betaalbaarheid is een criterium bij de keuze van te realiseren duurzaamheidsmaatregelen. Die maatregelen zijn voorgesteld die (zelfs los van aftrek van subsidies) een structurele energievoordeel op de exploitatie opleveren.

Alle subsidie die meer dan de €576.000 wordt opgehaald, wordt ingezet als dekking voor het vrijgegeven krediet van €12,23 miljoen en vloeit daarmee terug naar de algemene reserve.

Uitvoering: Juridisch kader

Op basis van gemeentewet en de Financiële verordening gemeente Wassenaar 2023 is de gemeenteraad bevoegd om financiële besluiten te nemen.

Locatie raadzaal is geregeld in het 'Reglement van orde gemeenteraad Wassenaar 2018' Hoofdstuk 2 artikel 8.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

In het kader van de renovatie en restauratie van het interieur van De Paauw is communicatie en participatie noodzakelijk. Dit geldt zowel voor de betrokkenheid van de eigen organisatie, bewoners in de omgeving als voor alle Wassenaarders. Samen met het projectmanagement RYSE en het ontwerpteam is een communicatieplan opgesteld om alle partijen op passende wijze te betrekken. Een eventueel besluit over extra ambitie bij de uitvoering wordt meegenomen in dit proces.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester