

NOTITIE

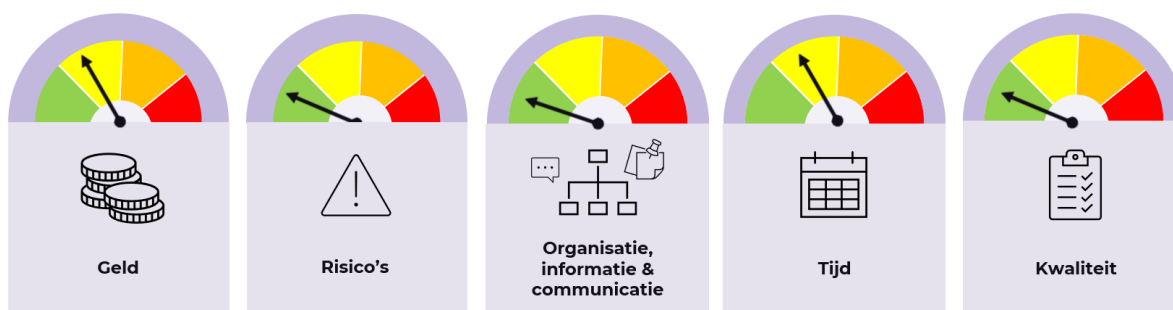
DATUM	20 januari 2025
AAN	De leden van de Stuurgroep
VAN	RYSE
BETREFT	Faseresultaten VO

1. INLEIDING

Begin september is het integraal ontwerpteam onder leiding van Happel Cornelisse Verhoeven (hierna HCVA) gestart met het opstellen van het Voorontwerp (hierna VO) voor de renovatie en restauratie van Raadhuis De Paauw. Op 6 januari 2025 zijn de VO-ontwerpdocumenten opgeleverd. In deze fasenotitie wordt het VO toegelicht en worden de resultaten vergeleken met de gestelde kaders voor het project.

Om de faseresultaten snel en duidelijk inzichtelijk te maken, zijn in het onderstaande dashboard de resultaten beoordeeld aan de hand van de GROTICK-aspecten (Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit). In de daaropvolgende paragrafen wordt per aspect een globale toelichting gegeven op deze beoordeling. Daarbij wordt met name stilgestaan bij de aandachtspunten voor de diverse thema's.

2. DASHBOARD



✓ In beheersing
 ? Aandachtspunt in beeld – beheersing doorgevoerd
 ! Aandachtspunt in beeld – beheersing noodzakelijk
 ✗ Aandachtspunt opgetreden – Actie vereist door stuurgroep

3. GELD

Investeringskostenraming

Omdat het college altijd heeft aangegeven absoluut te willen blijven binnen het door de raad vastgestelde krediet en bijbehorende kader, is op 22-05-2024 de notitie "Notitie Borging van het budgettaire kader" vastgesteld. Op basis van deze notitie heeft het ontwerpteam de opdracht gekregen om het optimale projectresultaat te bereiken binnen het toegewezen krediet, met behoud van ambitie en kwaliteit.

Om grip te houden op de financiële kaders is het ontwerpteam uitgebreid met een bouwkostenadviseur. Deze adviseur, IGG Bouweconomie, staat het ontwerpteam bij met specialistisch advies op het gebied van bouwkosten en is verantwoordelijk voor het opstellen van gedetailleerde bouwkostenramingen. De bouwkostenraming behorende bij het VO is door RYSE uitgewerkt tot een investeringskostenraming, waarin ook alle overige investeringskosten zijn opgenomen. In onderstaande tabel zijn de resultaten inzichtelijk gemaakt.

Post	Budget	Resultaat VO	Toelichting
Grondkosten	€ -	€ -	n.v.t.
Bouw- en installatiekosten	€ 8.696.158	€ 8.590.313	o.b.v. raming IGG
Honoraria	€ 1.695.418	€ 1.695.418	Post.
Startkosten	€ 25.000	€ 25.000	Post.
Leges	€ 434.808	€ 429.516	5% van de totale bouwkosten
Onvoorzien	€ 1.378.617	€ 1.368.066	Incl. afkoop prijsstijgingen en BTW compensatie.
Totaal investeringskosten	€ 12.230.000	€ 12.108.313	excl. BTW

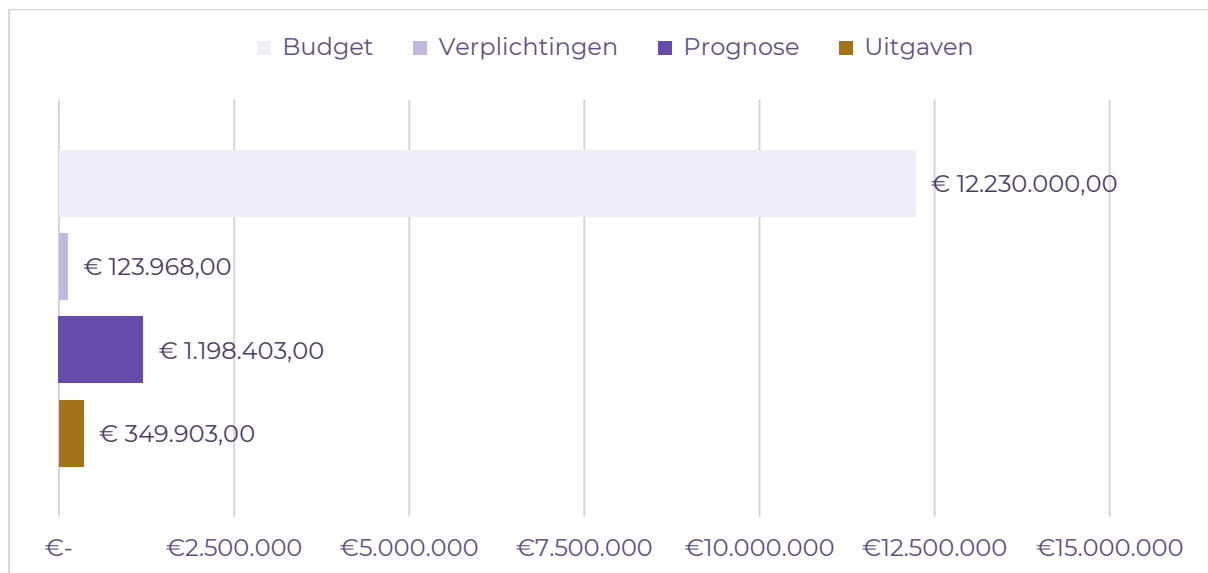
Er kan worden geconcludeerd dat het voorliggende VO binnen het beschikbare budget voor de bouw- en installatiekosten kan worden gerealiseerd. De bouwkostenraming valt namelijk ongeveer € 100.000,- lager uit, waardoor ook de leges en de post onvoorzien lager uitvallen. Het verschil tussen het budget en het resultaat van de VO-fase zal bij de start van de DO-fase worden toegevoegd aan de post onvoorzien, om eventuele toekomstige tegenvallers van te kunnen financieren.

De benodigde investeringskosten worden op dit moment geraamd op € 12.108.313,- excl. BTW. Het krediet dat in februari 2022 door de raad is vastgesteld bedraagt € 12.230.000,-. Het VO past daarmee binnen de het krediet en de financiële kaders.

Tijdens de VO-fase heeft het ontwerp middels een design-to-budget aanpak gestuurd op het realiseren van maximale kwaliteit en ambities binnen de gestelde kaders. Het beperken van ingrepen in de kelder is hiervan een voorbeeld. Zo ook de verduurzaming van De Paauw. Hiervoor zijn in het initiële budget geen specifieke ambities of investeringskosten opgenomen. Er is een concept ontwikkeld dat met bewezen installatietechnieken, het vervangen van alle beglazing en het verbeteren van kierdichtingen, tot een veel comfortabeler te gebruiken en energiezuiniger gebouw leidt.

Uitgaven en verplichtingen

Sinds november 2023 wordt door RYSE de budgetbewaking voor het project bijgehouden. Vanaf dat moment zijn de volgende kosten en verplichtingen aangegaan:



Op dit moment is ervoor circa € 474.000,00 excl. BTW aan opdrachten verstrekt. Dit betreft hoofdzakelijk de opdrachten voor de VO-uitwerking door het ontwerpteam, de bouwkostenadviseur en het projectmanagement. Deze opdrachten worden per fase verstrekt. Zowel de gemaakte kosten als de nog geprognosticeerde kosten vallen binnen het krediet.

Interieur

Voor de inrichting van Raadhuis de Paauw is een globale raming van circa 1,1 miljoen opgesteld. Dit investeringsbudget maakt geen onderdeel uit van het reeds afgegeven krediet en wordt te zijner tijd nog aan de raad voorgelegd.

Aandachtspunten DO-fase

Voor de DO-fase zijn er een aantal aandachtspunten. Zo zijn er gedurende de VO-fase enkele mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming uitgewerkt die de kwaliteit, de bruikbaarheid van het pand en/of de duurzaamheid nog verder kunnen verbeteren. Deze mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming zullen in een nog op te stellen notitie nader worden toegelicht. Helaas past de uitvoering hiervan niet binnen budget. Mogelijk zijn ze door externe middelen, meerwaarde of exploitatievoordeel toch te realiseren. Dit valt onder de financiële verantwoordelijkheid van de raad. Het is belangrijk om tijdens de DO-fase meer duidelijkheid te krijgen over het al dan niet opnemen van de mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming in het ontwerp.

Daarnaast dienen tijdens de DO-fase duidelijke keuzes te worden gemaakt met betrekking tot materiaaltoepassingen en detaillering. In het VO en de bijbehorende raming is uitgegaan van hoogwaardige afwerkingen voor de meeste ruimten in het gebouw, passend bij de ambities en het representatieve karakter van De Paauw. Deze afwerkbudgetten moeten tijdens de DO-fase echter nader worden gespecificeerd. Het is essentieel om te waarborgen dat de gekozen afwerkingen binnen de vastgestelde afwerkbudgetten blijven.

Tot slot zal er tijdens de DO-fase afstemming plaats moeten vinden met een fiscalist over de BTW compensatie post die momenteel is opgenomen in de investeringskostenraming. Hiervoor is een conservatieve reservering opgenomen, die mogelijk geoptimaliseerd kan worden. Dit is mede afhankelijk van de activiteiten die de gemeente op de beoogde locatie gaat uitvoeren.

Beoordeling

De financiën van het project worden als “geel” beoordeeld. Hoewel de geraamde investeringskosten passen binnen de gestelde kaders, blijft een nauwkeurige sturing op geld en budget een van de belangrijkste aandachtspunten binnen het project.

4. RISICO'S

Risicosessie

Op 16 april 2024 heeft een integrale risicosessie met het de projectgroep plaatsgevonden. Tijdens de risicosessie is gefocust op de risico's tijdens het ontwerpproces. Aan de hand van de Risan-methode zijn er verschillende risico's geïdentificeerd en besproken. Vervolgens is er voor ieder risico bepaald wat de kans van optreden en de mogelijke impact is. De uitkomsten hiervan zijn hieronder weergegeven:

Kans	5	10	15	20	25
	4	8 - Politieke vertraging - Kostenoverschrijding - Imagoschade gem.	12	16	20
	3	6 - Gewenst resultaat voldoet niet aan verwachtingen	9	12	15
	2 - Nuts-aansluitingen	4	6	8	10
	1	2	3	4	5
Impact					

Voor ieder risico zijn er maatregelen genomen tijdens de VO-fase:

1. Politieke vertraging

Risico

Binnen de gemeenteraad zijn er uiteenlopende meningen over het project, waardoor gesprekken al jaren duren. Veranderende prioriteiten kunnen op die manier zorgen voor vertraging.

Genomen maatregelen

- Politieke stakeholders zijn regelmatig bij het project betrokken. Het bespreken van de voortgang van het project, zorgt voor steun en draagvlak, waardoor de kans op vertragingen wordt geminimaliseerd.

2. Kostenoverschrijding

Risico

Het budget is vastgesteld in 2021 en wordt niet geïndexeerd. Stijging in de kosten van lonen, materialen, indexatie en inflatie zorgen er voor dat voor hetzelfde budget minder kan worden gerealiseerd.

Genomen maatregelen

- Er is maandelijks een financieel rapport in de vorm van een factsheet opgesteld.
- Het ontwerpteam heeft een design-to-budget opdracht ontvangen.
- Er is een bouwkostendeskundige aangesteld.
- Er is een nulmeting opgesteld bij de start van het VO, o.b.v. de visie van het ontwerpteam.
- In het investeringsbudget is een ruime reservering opgenomen voor eventuele tegenvallers tijdens de bouw, indexatie en inflatie tijdens de verdere planvorming.

3. Imagoschade gemeente

Risico

Dit project heeft het grootste krediet dat ooit door de gemeente Wassenaar is afgegeven. Omdat het ook de eigen huisvesting betreft, is er extra belangstelling voor. Dit kan negatieve publiciteit veroorzaken en het imago van de gemeente schaden.

Genomen maatregelen

- Er is een gedetailleerd communicatieplan ontwikkeld dat voorziet in proactieve en reactieve communicatie met zowel interne als externe stakeholders.
- Voor de communicatie is gebruik gemaakt van verschillende kanalen (krant, social media, website) om alle stakeholders goed geïnformeerd te houden.

4. Gewenst resultaat niet behalen

Risico

Na de renovatie wil de gemeente Wassenaar het grootste deel van de ambtelijke organisatie in Raadhuis De Paauw huisvesten. Daarom wordt er overgestapt op een activiteitgerichte werkomgeving. Veel medewerkers hebben echter nog geen duidelijk beeld van deze veranderingen, wat tot teleurstellingen kan leiden.

Genomen maatregelen

- Er zijn meerdere ambassadeursbijeenkomsten georganiseerd gedurende de VO-fase. Tijdens deze bijeenkomsten is de voortgang van het ontwerp besproken en is de ambassadeurs om feedback gevraagd. Dit bevordert samenwerking en het draagvlak binnen de organisatie.

5. Nuts aansluitingen

Risico

Door de huidige netcongestie op het elektriciteitsnet, word het verkrijgen of vergroten van een Nuts-aansluiting steeds ingewikkelder.

Genomen maatregelen

- De situatie rondom netcongestie wordt nauw in de gaten gehouden om mogelijke problemen vroegtijdig te signaleren. Uitgangspunt is momenteel echter dat de huidige aansluiting niet vergroot hoeft te worden waardoor dit momenteel geen risico vormt voor de renovatie en restauratie van Raadhuis De Paauw.
- Voor het voorliggend ontwerp van Raadhuis De Paauw is een verzwaring van de bestaande aansluiting niet nodig.

Bij de start van de DO-fase wordt er nieuwe risicosessie ingepland om het risicodossier te actualiseren.

Beoordeling

Er wordt binnen het project actief gestuurd op de risico's. Het beheers aspect risico's wordt daarom "groen" beoordeeld.

5. ORGANISATIE, COMMUNICATIE EN INFORMATIE

Organisatie - Projectgroep

Bij de start van de VO-fase is in overleg met alle betrokkenen besloten om de projectgroep en het ontwerpteam deels samen te voegen om overmatige overleggen te voorkomen. Op dit moment haken er vanuit de projectgroep standaard 3 personen aan: de programmamanager, een vertegenwoordiger van Vastgoed en een vertegenwoordiger van Facilitaire Zaken. De overige leden van de oorspronkelijke projectgroep worden meegenomen in alle mails rondom de ontwerpteamoverleggen en haken indien nodig aan bij de overleggen.

Organisatie – Ontwerpteam

Aan het begin van de VO-fase is in overleg met de projectgroep en het ontwerpteam gekozen voor de volgende overlegstructuur: iedere drie weken vindt een fysiek ontwerpteamoverleg plaats op locatie, gevolgd door een online feedbackmoment een week later. Deze aanpak lijkt zijn vruchten af te werpen, aangezien in korte tijd veel werk is verricht en belangrijke keuzes zijn gemaakt. Een aandachtspunt blijft echter dat het ontwerpteam en de gemeente (samen met RYSE en IGG) gedurende de uitwerkperiodes van drie weken actief met elkaar in contact moeten blijven om vertragingen te voorkomen.

Informatie en communicatie – Ambtelijke organisatie

De bredere ambtelijke organisatie is gedurende de VO-fase op diverse manieren geïnformeerd over de voortgang van het project, bijvoorbeeld bij de "30 op dinsdag" en via intranet. Op 14 november 2024 heeft de eerste ambassadeurs sessie plaatsgevonden. Daarna is de gehele organisatie over deze sessie geïnformeerd via intranet en aangespoord om het gesprek aan te gaan met de team ambassadeurs over het ontwerp. De feedback vanuit de verschillende teams, wordt bij de start van de DO-fase verwerkt in het ontwerp. Tijdens de volgende ambassadeurs sessie op 21 januari 2025, wordt hierover een terugkoppeling gegeven.

Met de ambassadeurs en de vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie zal zeer binnenkort een projectbezoek naar een voorbeeldproject plaatsvinden om met elkaar het gesprek aan te gaan over de mogelijkheden voor dit project.

Informatie en communicatie – Raad

De raad is bij de start van de VO-fase via een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de afronding van de aanbesteding en het contracteren van het ontwerpteam.

Daarnaast is er een ambassadeursgroep opgericht met afgevaardigden vanuit de raad. Op 2 december 2024 heeft de eerste sessie met deze groep plaatsgevonden. Na afloop van de sessie is de presentatie van HCVA via het griffienieuws aan alle raadsleden beschikbaar gesteld. Daarbij zijn de ambassadeurs gevraagd om eventuele opmerkingen of aanbevelingen i.r.t. de faciliteiten van de raad tot uiterlijk 17 januari a.s. door te geven aan RYSE. Ook deze input zal bij de start van de DO-fase worden meegenomen in het ontwerpproces.

Na vaststelling van het VO door de stuurgroep wordt het college gevraagd in te stemmen met het besluit van de stuurgroep en wordt de raad geïnformeerd.

Informatie en communicatie – Externe belanghebbenden

De inwoners van Wassenaar zijn geïnformeerd over het contracteren van het ontwerpteam. Na afronding van het besluitvormingsproces rondom de vaststelling van het VO, zal er opnieuw een nieuwsbericht worden gepubliceerd. Daarnaast zal op datzelfde moment de participatie met de buurt worden gestart.

Beoordeling

De organisatiestructuur voor het project functioneert goed en past bij de fase van het project. Er wordt actief ingezet op het betrekken van de stakeholders. Het beheers aspect organisatie, communicatie en informatie wordt dan ook als “groen” beoordeeld.

6. TIJD

Standlijn

Bij de start van het project is de overall projectplanning voor de restauratie en renovatie van Raadhuis De Paauw vastgesteld. Op basis van deze planning had het VO op uiterlijk 08-01-2025 vastgesteld moeten worden. Hoewel deze datum uiteindelijk 10 dagen is uitgesteld, loopt het project volgens planning.

Aandachtspunten DO-fase

Gedurende de VO-fase hebben de gemeente, RYSE en het ontwerpteam ook veelvuldig stilgestaan bij de planning en het vervolgproces. Uit deze gesprekken is gebleken dat destructief onderzoek tijdens het technisch uitwerken van het ontwerp (de TO-fase) niet noodzakelijk omdat vanuit de design-to-budget aanpak geen grootschalige interne sloopwerkzaamheden nodig zijn. Hierdoor kan de aannemer pas na afronding van het TO-fase worden betrokken bij het project, wat naar verwachting ook zal leiden tot een scherpere aanneemsom. Om die reden is de nieuwe datum voor het leeg opleveren van De Paauw uitgesteld naar 1 januari 2026. Tijdens de DO-fase zal er in overleg met het ontwerpteam een nieuwe gedetailleerde planning worden uitgewerkt.

Beoordeling

Navolging van de planning blijft een aandachtspunt en vraagt, zeker met de recente wijzigingen m.b.t. de aanbesteding van de aannemer en de aanvraag van de omgevingsvergunning, om extra sturing in de volgende fase. Dit beheers aspect wordt daarom beoordeeld als “geel”.

7. KWALITEIT

Toets Programma van Eisen

De VO-ontwerpdocumenten zijn getoetst aan het Programma van Eisen (PvE). Hieruit is allereerst gebleken dat er ruimschoots wordt voldaan aan de eis van 56 ARBO-werkplekken, 10 aanlandwerkplekken en 70 overlegplekken. Ook de overige ruimtelijke uitgangspunten uit het PvE zijn grotendeels verwerkt in het ontwerp. Er zijn echter ook enkele kleine afwijkingen geconstateerd:

- Restauratiekwaliteit

De eis voor restauratie was het kwaliteitsniveau ‘goed’. Om echter binnen het beschikbare budget te blijven, is de insteek voor zowel het plafond van de raadzaal als de balustrades van het centrale trapenhuis bijgesteld. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat hierop bespaard mag worden indien het budget ontoereikend blijkt. In het VO is voorzien dat aan deze restauratie onderdelen alleen het noodzakelijke gebeurt. Dit houdt in dat alleen beschadigingen zullen worden gerepareerd. De bouwtechnische staat van beide onderdelen is nog steeds goed, waardoor de aanpak puur restauratief van aard is.

- Wethouderskamers

Ter optimalisatie van het gebruik is er voor gekozen om een aantal vergaderruimten met de kamers voor wethouders te combineren tot gecombineerd werk- overlegkamers per wethouders. Zo heeft elke wethouder een eigen- werk- en vergaderruimte, wat de druk op het boeken van vergaderruimten in de praktijk significant zal verlagen.

- Toegankelijkheid

Tijdens de VO-fase is uitvoerig aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het gebouw. Het Programma van Eisen (PvE) vraagt om waar mogelijk de eisen van het ITS-keurmerk te volgen en benoemt enkele specifieke ruimten die integraal toegankelijk moeten zijn. Echter, het raadsbesluit stelde een strenger percentage van 90% toegankelijkheid vast. Het voorliggend VO voldoet aan deze 90%.

De VO-ontwerpdocumenten zijn ook getoetst aan het Technisch Programma van Eisen (TPvE). Hierbij zijn de volgende afwijkingen geconstateerd:

Onderwerp	Kader Raad	Eisen Technisch PvE	Uitwerking VO
Klimaat en comfort	In principe dienen alle installaties in alle ruimtes te worden vervangen. De uitgangspunten voor de installaties dienen echter nogmaals te worden bekeken.	Een volledige vernieuwing van de gebouwinstallaties om tot een energieneutraal gebouw te komen.	In het VO is een klimaatconcept ontworpen dat voldoet aan regelgeving en de gewenste verbetering van comfort realiseert. De in het pand aanwezige CV ketel is technisch en financieel nog niet afgeschreven en zal worden gehandhaafd. Gezien de problematiek met netcongestie is het niet mogelijk om tijdig een grotere aansluiting voor een WKO installatie te verkrijgen. Er zijn onvoldoende middelen beschikbaar om een energieneutraal gebouw te realiseren. Conclusie: afwijking op technisch PvE, maar passend binnen de kaders van de Raad.
Isolatie gebouwschil	Specifieke isolatiemaatregelen die louter als duurzaamheidsmaatregel worden gezien zijn niet opgenomen.	Isoleren aan binnenzijde van alle gevels en dak.	Vanuit design-to-budget methode is besloten om geen groot-schalige isolatiemaatregelen te treffen. De kosten wegen niet op tegen de baten en vormen grote inbreuk op monumentale elementen. Conclusie: afwijking op technisch PvE, maar passend binnen de kaders van de Raad.

Vanuit het projectmanagement en de bespreking van het VO binnen de project- en stuurgroep zal een opmerkingenlijst worden opgesteld. Na vaststelling van het VO, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de ambassadeurs en wordt de opmerkingenlijst verder aangevuld met opmerkingen vanuit de brede organisatie.

Aandachtspunten DO-fase

De voorgestelde positie van de horeca voorzieningen biedt voordelen ten aanzien van logistiek, beveiliging, het principe van “reuring-ruis-rust” en de dienstverlening bij kleine bruiloften. Ten aanzien van het terras, wordt het ontwerpteam gevraagd om meer optimale positie van het terras (bezoning) verder te onderzoeken.

Beoordeling

Ruimtelijk gezien zitten de VO-ontwerpdocumenten goed in elkaar. De plattegronden en ruimtelijke opbouw zijn helder, navolgbaar en passend bij de uitgangspunten van de gemeente Wassenaar. Kwalitatief voldoet het ruimtelijke ontwerp aan het PVE. De beoordeling en aandachtspunten in acht nemende wordt de kwaliteit van het VO als “groen” beoordeeld.

8. TOT SLOT

Op basis van hetgeen beschreven in deze fasenotitie, kan worden geconcludeerd dat het voorliggende Voorontwerp (VO) een adequate vertaling biedt van de gestelde doelen, eisen en ambities van de Gemeente Wassenaar. Gedurende een intensief ontwerpproces heeft het ontwerpteam gestreefd naar een zo optimaal mogelijk resultaat, waarbij in deze fase zowel de functionele als ruimtelijke indeling van het gebouw zijn uitgewerkt en er belangrijke keuzes zijn gemaakt om binnen het budgettaire kader te blijven.

Op basis van de voorliggende fasenotitie wordt de stuurgroep gevraagd:

- het VO en deze fasenotitie vast te stellen;
- de in deze fasenotitie voorgestelde aanpak m.b.t. de aandachtspunten voor het DO vast te stellen.

Door formele goedkeuring van het VO worden de volgende punten bekrachtigd:

1. Er wordt akkoord gegeven op het Voorontwerp inclusief voorwaarden en opmerkingen zoals in voorliggende notitie is beschreven;
2. Er wordt akkoord gegeven op navolgende besluitvormingspunten:
 - a. Vaststellen positionering van gebruikersfuncties in onderling verband en globale ruimtelijke indeling en compositie.
 - b. Installatietechnische hoofdopzet en uitgangspunten;
 - c. Bouwfysische hoofdopzet en uitgangspunten.
3. Er wordt akkoord gegeven op de afwijkingen ten opzichte van het (Technisch) Programma van Eisen zoals beschreven in hoofdstuk 3.
4. Er wordt akkoord gegeven op het gebied van financiën zoals omschreven in hoofdstuk 1 en met de bijbehorende aandachtspunten. Voor de volgende fase (DO) wordt de opdracht meegegeven op de kosten nauw te blijven monitoren.