Gemeente Wassenaar

MEMO

Datum: dinsdag 7 december 2021
Aan: de gemeenteraad
Van: wethouder Schokker
Cc: college van burgemeester en wethouders
Onderwerp: Toezeggingen

Betreft Toezeggingen weth. Schokker uit de commissie Bestuur & Middelen d.d. 30 november jl.

In de commissie Bestuur en Middelen van 30 november jl. heb ik een tweetal toezeggingen gedaan in aanloop naar de Raadsvergadering van 14 december.

Het betreft aanvullende informatie te verstrekken over:

1. de stand van zaken van het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed;
2. de onderbouwing van de aanvullende kosten van de molen.

Daarnaast wil ik de raads- en commissieleden bij deze uitnodigen voor een korte presentatie over de molen en gelegenheid tot het stellen van vragen aan de projectleider op 9 december a.s..

Ad 1 Stand van zaken verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Verduurzaming – 3 locaties
In de begroting van 2021 is door de Raad een bedrag van € 550.000 beschikbaar gesteld voor de verduurzaming vastgoed. Dit is in het begin van 2021 voortvarend opgepakt. Helaas heeft de betrokken projectleider de organisatie in het voorjaar verlaten. U heeft een tweetal informatiebrieven ontvangen over de voortgang van het project. Er is specifiek gekeken naar de verduurzaming van drie locaties: het gebouw van de scouting aan de Paauwlaan, de aula van de begraafplaats en de bibliotheek. Doel was om concrete ingrepen te doen en gaandeweg te leren van deze projecten voor de verduurzaming van de overige portefeuille. De functie en aard van de gekozen gebouwen heeft goede gelegenheid geboden tot praktisch verduurzamen en leren.

Uitvoerend projectleider
Het project geeft ons een inkijk in de complexiteit van het verduurzamen van een zeer diverse vastgoedportefeuille. We hebben te maken met rijksmonumenten, gedeeld eigenaarschap en

wisselende bezetting. Er is extra capaciteit en integraliteit nodig om versnelling te kunnen bereiken. Daarom wordt op de kortst mogelijke termijn een uitvoerend projectleider ingehuurd.

Stand van zaken
De Rijksmonumentale status van een tweetal panden beperkt de mogelijkheid om snel te handelen. Wat wel op korte termijn mogelijk is, is het vervangen van de verlichting op de begraafplaats door LED. Dat gaan we ook bij de scouting doen. Bij de bibliotheek lijkt het plaatsen van zonnepanelen de meest interessante optie. Het dak is echter van de VVE. Daar zal met de andere leden van de VVE overeenstemming over moeten worden bereikt.

Expertise en capaciteit via provincie?
En dan nog een mooie kans: in de miljoenennota voor 2022 is 500 mln beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Een deel gaat naar het ontzorgingsprogramma voor eigenaren. De provincie Zuid Holland is nu aan het inventariseren hoe de gemeenten van de omvang van Wassenaar (>25.000 inwoners) concreet geholpen kunnen worden met verduurzaming. Denk aan het beschikbaar stellen van capaciteit. Mogelijk dat dit de gemeente kan helpen bij de verduurzamingsopgave van het eigen vastgoed.

<u>Ad 2 Onderbouwing van de aanvullende kosten van de molen</u>

In de informatiebrief van 13 juli j.l. over de molen is aangegeven dat er helaas sprake was van een tegenvaller, die van invloed zou zijn op de voortgang en de financiën. De precieze omvang van deze tegenvaller was na het doen van verder onderzoek begin oktober bij het college bekend. U bent hierover zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld. Dit is gebeurd via de najaarsnota - begin november ter beschikking gesteld - omdat dit gepaard ging met een verzoek voor aanvullend budget .

Ik schets hieronder een nadere toelichting bij het verzoek voor aanvullend krediet, waaruit blijkt hoe dit project door de organisatie is opgezet en gemanaged. Het is belangrijk te benadrukken dat er tot op dit moment geen sprake is van een overschrijding van het beschikbaar gestelde budget. De geplande werkzaamheden konden hierbinnen, zoals afgesproken, worden uitgevoerd. Gebleken is echter dat er aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Niets doen is geen optie. Ik hoop dan ook van harte dat u het aanvullende krediet zult verstrekken, waardoor de molen voor de komende decennia in stand blijft en ook voor de komende generaties Wassenaarders kan blijven functioneren als icoon.

De opdracht voor de molen
In de zomer van 2020 is de opdracht gegeven voor de volgende werkzaamheden aan de molen:

- Boven de stelling: het vervangen van metsel- en voegwerk
- Onder de stelling: het vervangen van de witte pleisterlaag buitenzijde
- Molenaarswoning: het vervangen van de pleisterlaag van de gevels en betimmering van de molen en molenwoning.
- Aanpassen brandveiligheid in de molen en molenwoning

Voor deze werkzaamheden zijn er visuele inspecties gedaan en zijn er op verschillende plekken rondom de molen boorkernen gemaakt om te kijken hoe het metselwerk/pleisterlaag er bij staat. Hier kwam alleen naar voren dat het metsel- en voegwerk boven de stelling slecht was, doordat er wortelvorming in zat. Onder de stelling zat vooral veel vocht in de stenen.
Door het vaststellen van deze gebreken en het onderzoeken van de pleisterlaag hebben is besloten om de gehele pleisterlaag, die niet ademend was, geheel te verwijderen. Doordat deze laag zorgde voor een gesloten laag, kon het vocht wat in de stenen zit er niet uit en ontstonden er vochtproblemen. Bij dit onderzoek en het in gang zetten van deze werkzaamheden was er geen zicht op de staat van het onderliggende metselwerk en was er ook geen aanleiding naar om hier verder onderzoek naar te doen.

Uitvoering en het blootleggen van de schade aan de molen
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan de molen en het verwijderen van de pleisterlaag kwam het achterliggende metselwerk geheel in het zicht. Hierdoor kwamen alle gebreken aan het licht. De gebreken zijn allemaal in kaart gebracht en op tekening vastgelegd, zie bijlage 1a t/m 1d. Dit is gedaan door het medewerkers van restauratie-architecten Wevers & van Luipen.

Voordat alle gebreken in kaart zijn gebracht is constructeur Ernst de Beaufort gevraagd om alle vormen van de molen te berekenen en te bepalen of deze in ontwerp stabiel genoeg zijn voor het functioneren de molen. Hierdoor konden we uitsluiten dat de vorm van de molen de oorzaak zou kunnen zijn. (ter info; de molen is namelijk in 3 fases opgebouwd en de vormen verschillen), zie bijlage 2. De vorm van de molen heeft geen invloed gehad op het schadebeeld van het metselwerk.

Van belang voor het veilig functioneren van de molen is daarbij wel van belang dat het metselwerk een homogene constructie is. Dat was, zo constateerde de constructeur, niet het geval. Door de vele scheuren en reparaties in het verleden is er geen verband tussen al het metselwerk.

Uit nader onderzoek van het schade-beeld is naar voren gekomen dat door het plaatselijk herstellen van het metselwerk met een andere stenen, de schade is ontstaan. De stenen die

gebruikt zijn bij de herstelwerkzaamheden hadden namelijk verschillende eigenschappen en andere eigenschappen dan de originele stenen. De originele gebruikte steen heeft van zichzelf een poreuze eigenschap. Doordat er later een andere steen met een harde eigenschap naast aangebracht is, werkt de harde steen in op de zachte steen. Dit wordt nog eens versterkt door het bewegen van de molen. Hierdoor staan er scheuren en drukt de harde steen de originele steen kapot.

Het zichtbaar worden van de aanwezige scheuren in het metselwerk, na het verwijderen van de pleisterlaag, heeft ook inzicht gegeven in de oude herstellingen van balkkoppen. Door de vochtophoping zijn ook in het verleden al verrotte balkkoppen ontstaan. Deze zijn op dat moment hersteld met epoxy-herstellingen. In principe, bij zorgvuldige uitvoering, een passende oplossing. De oude herstelwerkzaamheden zijn helaas niet altijd zorgvuldig uitgevoerd. De epoxy is niet juist afgeschermd en is in het metselwerk uitgevloeid. Deze harde massa heeft uiteindelijk ook het metselwerk op verschillende plaatsen kapot gedrukt. Ook dit is zichtbaar geworden na verwijderen van de pleisterlaag.

Oplossing
Om weer homogeen metselwerk te krijgen is de oplossing alle losse stenen en stenen met een andere eigenschap dan het origineel te vervangen en de nieuwe stenen met dezelfde eigenschappen als de originele stenen en deze in het oude bestaande metselwerk zoveel mogelijk te laten “intanden”. Bij de huidige herstelwerkzaamheden worden ook de andere oorspronkelijke materialen toegepast, zoals kalkmortel. Dit herstelde metselwerk wordt dan weer afgewerkt met een nieuwe ademende pleisterlaag.

Als de herstelwerkzaamheden deze keer weer niet op een zo zorgvuldige wijze worden uitgevoerd, zijn de herstelwerkzaamheden slechts van tijdelijke aard en kan over enkele jaren wederom herstel noodzakelijk zijn of mag op termijn de molen niet meer functioneren als gevolg van instabiliteit en onsamenhangend metselwerk.

Instandhoudingsplicht, publieke toegankelijkheid en functioneren molen
De molen is een Rijksmonument. De gemeente heeft, als eigenaar van het monument, een instandhoudingsplicht.

De gemeente heeft op 13 januari 1962 de molen van Cornelis Mansvelt gekocht voor 20.000 gulden. Voorwaarde bij verkoop was dat de molen in goede staat moest worden gehouden, voor het publiek toegankelijk en zo mogelijk moest er een molenaar komen, die de molen kon laten draaien.

Het herstel van het metselwerk op de voorgestelde wijze, zorgt ervoor dat de molen, met regulier onderhoud, overeenkomstig deze verplichtingen, de komende decennia in stand blijft en onder bezielende leiding van de 3 molenaars weer draaien.

Onderbouwing en advisering kosten
Om de werkzaamheden uit te voeren zijn 25.000 stenen nodig en is ook meer tijd nodig. Hierdoor lopen de steigerkosten rondom de molen door zijn er meer kosten voor arbeid. De meerkosten ten opzichte van de originele opdracht zijn afgeleid van de, in de hoofdopdracht, afgesproken eenheidsprijzen. De handelingen waren al bekend en met elkaar overeengekomen; de hoeveelheden zijn omvangrijker geworden. De hoofdopdracht is gecontroleerd en akkoord bevonden door EAG Monuments. EAG is een deskundig bureau op het gebied van restauratie- en onderhoudsplannen voor monumenten en begeleidt dit project inhoudelijk. Ook de subsidieaanvraag is begeleidt door EAG. De in een eerder stadium bepaalde prijzen zijn gecontroleerd en getoetst of ze marktconform zijn. In het werk worden de hoeveelheden gecontroleerd en ook de kwaliteit.

Over het project Restauratie Molen Windlust is ook een filmpje gemaakt:
https://m.youtube.com/watch?v=hNj-SlR33wA&feature=youtu.be

Uitnodiging presentatie en gelegenheid tot het stellen van vragen aan de projectleider
Op **donderdagavond 9 december van 19:30 tot 20:00** is er gelegenheid om een korte presentatie te krijgen over het benodigde herstelwerk van de molen en het stellen van verdiepende technische vragen aan de projectleider. Daarnaast zal ik ook aanwezig zijn voor het beantwoorden van vragen. De uitnodiging zal in de agenda's gezet worden met een link naar de teamsvergadering.