



6 september 2019

Buitenplaats De Paauw Op zoek naar een duurzaam exploitatiemodel

DEFINITIEF

Gemeente Wassenaar

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENT SAMENVATTING	5
01 INLEIDING	7
01.01 Achtergrond	7
01.02 Onderzoeksvraag	7
01.03 Leeswijzer	7
02 ONDERZOEKSMETHODE	8
02.01 Afwegingskader	8
02.02 Expertgroep	9
02.03 Participatietraject	10
03 DRIE TOEKOMSTIGE PROFIELEN	11
03.01 Opbrengsten Expertisegroep	11
03.02 Uitgangspunten participatietraject	11
03.03 Variant 1 Maatschappelijk profiel	12
03.04 Variant 2 Cultureel profiel	12
03.05 Variant 3 Commercieel profiel	13
03.06 Rol van de gemeente	13
03.07 Beoordeling van profielen	14
04 MAATSCHAPPELIJKE TOETS	15
04.01 Profiel 1 Maatschappelijk	15
04.02 Profiel 2 Cultureel	16
04.03 Profiel 3 Commercieel	16
04.04 Conclusie	17

05	ORGANISATORISCH	18
05.01	Impact op de beheersorganisatie	18
05.02	Het primaire proces van zittende gebruikers	18
05.03	De Paauw en gemeentelijk beleid	20
05.04	Cultuurhistorische waarde	23
05.05	Conclusie	27
06	FINANCIEEL-ECONOMISCH	29
06.01	Huidige situatie	29
06.02	Toekomstige situatie	30
06.03	Investeringskosten	30
06.04	Exploitatieopbrengsten	31
06.05	Exploitatiekosten	33
06.06	Alternatieve huisvestingskosten	33
06.07	Overige kosten	35
06.08	Fiscaliteit	36
06.09	Businesscase vastgoedexploitatie	36
06.10	Conclusie	39
07	OVERIGE AFWEGINGEN	42
07.01	Duurzaamheidsambities	42
07.02	Conclusie	43
08	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	44
08.01	Beoordeling van profielen	44
08.02	Conclusies	45
08.03	Aanbevelingen	46

09	BIJLAGEN	47
09.01	Bijlage 1: Verslag expertgroep	47
09.02	Bijlage 2: Verslagen participatiesessies	51
09.03	Bijlage 3: Financiële toelichting huidige situatie	66
09.04	Bijlage 4: Toelichting investeringskosten	67
09.05	Bijlage 5: Toelichting exploitatieopbrengsten	68
09.06	Bijlage 6: Toelichting uitplaatsingsverkenning	78
09.07	Bijlage 7: Toelichting fiscaliteit	80
09.08	Bijlage 8: Businesscase	82
09.09	Bijlage 9: Bouwkosten- en investeringsramingen	87

MANAGEMENT SAMENVATTING

Context

De Paauw is een icoon in Wassenaar. In 2019 wordt de renovatie van de buitenzijde afgerond. Ook de binnenkant heeft een forse opknapbeurt nodig om het geschikt te maken en houden voor het toekomstige gebruik. Omdat deze binnenkant nauw samenhangt met de invulling van De Paauw, is dit het uitgelezen moment te onderzoeken wat een duurzame exploitatie is voor de komende 20 jaar.

Participatietraject

Samen met betrokkenen bij De Paauw en inwoners van Wassenaar is gezocht naar de mogelijkheden voor de toekomstige invulling van De Paauw. Middels diverse bijeenkomsten hebben mensen meegedacht en deze input heeft geleid tot het opstellen van drie profielen: (1) Maatschappelijk, (2) Cultureel en (3) Commercieel.

Onderzoek

In dit onderzoek is enerzijds gekeken naar de financiële impact van deze drie profielen. Anderzijds is het van groot belang dat een toekomstige invulling van De Paauw ook maatschappelijk draagvlak kent en dat de cultuur-historische waarde van de buitenplaats wordt gerespecteerd.

Maatschappelijke overwegingen

- ▶ Uit het maatschappelijke participatietraject is naar voren gekomen dat men veel goede herinneringen koestert aan bruiloften in De Paauw. Mocht er voor het culturele profiel worden gekozen, waar vooralsnog geen rekening is gehouden met de functie van bruiloften, dan is het wenselijk om te kijken of hieraan toch gehoor gegeven kan worden door mogelijk flexibel gebruik van hiervoor geschikte ruimten.
- ▶ Voor het commerciële profiel is gekozen voor een hotelfunctie. Dit biedt de mogelijkheid om tot een concreet uitgewerkte business case te komen, omdat het een inzicht verschaft in verschillen in kosten en opbrengsten tussen verschillende profielen. Het commerciële profiel creëert extra concurrentie voor de huidige aanbieders van gelijksoortige hotels, restaurants of vergaderruimtes. Mocht er worden gekozen voor het commerciële profiel valt te verwachten dat de concurrentiepositie van deze zittende partijen verslechtert.
- ▶ Ondanks dat het participatietraject gericht was op een toekomstige invulling van De Paauw, is gedurende het participatietraject ook naar voren gekomen dat de aanwezigen een voorkeur hebben voor een eigenaarsrol voor de gemeente (los van de toekomstige functionele invulling).

Organisatorische overwegingen

- ▶ De impact op de beheersorganisatie van de gemeente is afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt met toekomstige gebruikers. In het geval van de commerciële invulling is het mogelijk dat de gemeente de exploitatie van het pand overlaat aan de exploitant terwijl de gemeente het park beheert.
- ▶ Aansluitend op het gemeentelijke beleid is het mogelijk een gemengde invulling te overwegen van zowel aspecten uit het maatschappelijke profiel als aspecten uit het culturele profiel. Zodoende worden de multifunctionaliteit en bezettingsgraad in De Paauw verhoogd. Hierbij is het wel zaak om tot een mix van gebruikers te komen die dusdanig flexibel zijn dat zij gezamenlijk gebruik van kunnen maken De Paauw.

Financiële overwegingen

- ▶ Het verschil in het exploitatieresultaat van de profielen Maatschappelijk en Cultureel is verwaarloosbaar. De investering die noodzakelijk is De Paauw geschikt te maken voor het beoogde gebruik is in beide profielen circa 9 miljoen euro. Hierbij is inbegrepen het achterstallige onderhoud, investeringen bedoeld voor het toekomstig gebruik, maar ook duurzaamheidsinvesteringen. De kapitaallasten die horen bij een dergelijke investering zijn dermate hoog dat De Paauw enkel vanuit financiën beschouwd niet geschikt is voor huisvesting van maatschappelijke en/of culturele organisaties. Er moet bereidheid bestaan bij de gemeente om via het accepteren van een exploitatietekort op De Paauw, dan wel het verstrekken van huisvestingssubsidies, huisvesting van dit soort organisaties mogelijk te maken.
- ▶ De verkoopopbrengst van De Paauw met het commerciële profiel is nihil, voornamelijk door de benodigde investeringen van 11 miljoen euro en de tamelijk inefficiënte vormgeving van pand voor de hotelfunctie. Ten opzichte van het maatschappelijke en culturele profiel vallen deze kosten hoger uit door hogere verbouwkosten. Om te komen tot een structureel rendabele vastgoedexploitatie met een hotel/restaurant functie is uitbreiding noodzakelijk door elders een extra bouwvolume te realiseren. Om voor dit profiel te kunnen kiezen is de bereidheid van de gemeente om planologische medewerking te verlenen randvoorwaardelijk. Een alternatief is om het pand conform het maatschappelijke profiel te transformeren met kantoorruimte voor commerciële huurders (in plaats van maatschappelijke organisaties). Daarnaast huurt de gemeente een deel van de ruimte in het pand terug ("sale-and-lease-back").

Overige overwegingen

- ▶ Om tot een exacte invulling van het pakket van verduurzamingsmaatregelen te komen moet een maatwerkadvies worden opgesteld. Op basis van dit maatwerkadvies kan worden overgegaan op het plaatsen van bijvoorbeeld isolatie of nieuwe installaties om zodoende De Paauw duurzamer te maken.
- ▶ Verwacht geen labelsprong in het energielabel omdat dit zeer lastig is voor monumentale panden. Leg daarentegen de nadruk op het verbeteren van de energieprestatie zonder dat hier meteen een labelsprong uit voortkomt.

01 INLEIDING

01.01 Achtergrond

Buitenplaats De Paauw is een rijksmonument dat sinds 1924 eigendom is van gemeente Wassenaar en zowel lokaal als landelijk in cultuurhistorisch opzicht zeer belangrijk is. Het hoofdgebouw van De Paauw kent momenteel diverse gebruikers en het park heeft een openbare functie. In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken en verkenningen uitgevoerd met het oog op het toekomstige gebruik van De Paauw. Uit die onderzoeken kwam ook naar voren dat er sprake is van achterstallig onderhoud aan het hoofdgebouw aan de binnen en buitenzijde en aan het park.

01.02 Onderzoeksvraag

Op dit moment wordt de buitenzijde van het pand en het park gerestaureerd. Ook de binnenkant moet worden gerestaureerd. Daarvoor is eerst meer duidelijkheid nodig over de toekomst van Buitenplaats De Paauw in termen van gebruik en eigendom. Daarom heeft de gemeente een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar het toekomstig gebruik, met als centrale onderzoeksvraag:

“Op welke wijze kan de gemeente (voor de middellange termijn van 20 jaar) op een verantwoorde manier met de inzet van mensen en middelen zowel de huisvesting van de bestuurlijke organisatie en de continuïteit van De Paauw als rijksmonument in welke vorm dan ook het beste bevorderen?”

Er zit een aantal verschillende elementen in deze vraag die gaan over De Paauw als huisvesting van diverse gemeentelijke onderdelen, die gaan over een verantwoorde inzet van mensen en middelen (zoals kosten en opbrengsten) en die gaan over de maatschappelijke en cultuurhistorische waarde van De Paauw en dat alles niet alleen voor het hier en nu, maar ook door de middellange termijn. In het volgende hoofdstuk wordt de aanpak van dit onderzoek toegelicht om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden.

01.03 Leeswijzer

Het adviesrapport van Brink is opgebouwd uit verschillende overkoepelende thema's: maatschappelijke afwegingen (hoofdstuk 04), organisatorische afwegingen (hoofdstuk 05), financiële afwegingen (hoofdstuk 06) en overige afwegingen (hoofdstuk 07). Voorafgaand aan deze overkoepelende thema's wordt in hoofdstuk 02 een toelichting gegeven over de onderzoeksmethode en in hoofdstuk 03 worden de drie profielen die centraal staan in dit onderzoek geïntroduceerd. Dit rapport wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 08 en ten slotte volgen in hoofdstuk 09 alle bijlagen.

02 ONDERZOEKSMETHODE

Zoals in de inleiding reeds genoemd, gaat het bij de beantwoording van de hoofdvraag om vele verschillende facetten. Om die integraal te kunnen beoordelen, is gekozen voor een aanpak waarbij er uiteindelijk drie profielen voor de toekomst van De Paauw met elkaar worden vergeleken met behulp van een afwegingskader. Door de focus van dit onderzoek toe te spitsen op drie profielen kan er een duidelijk richtinggevend advies worden opgesteld. Het afwegingskader wordt in de eerste paragraaf toegelicht. Vervolgens staan we stil bij de diverse methoden die we gebruiken om tot invulling van het afwegingskader te komen. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van een participatietraject, waarin diverse belanghebbenden geraadpleegd zijn over de toekomst van De Paauw. Daarnaast zijn andere onderzoeksinstrumenten, zoals interviews met gebruikers van De Paauw en enquêtes aan inwoners van Wassenaar, ingezet om tot beantwoording van de hoofdvraag te komen. Dit alles leidt uiteindelijk tot inzicht in de huidige situatie van De Paauw op alle relevante elementen uit het afwegingskader en inzicht in de toekomstige situatie in drie verschillende profielen. Het onderzoek is zowel kwalitatief (beleidsmatige vraagstukken) als kwantitatief (financiële vraagstukken) van aard om zodoende een breed draagvlak voor het advies te bevorderen.

02.01 Afwegingskader

Gezien de vele facetten die in dit onderzoek bij elkaar komen, is gekozen te werken met een integraal afwegingskader. Bij de start van het onderzoek is als eerste het afwegingskader opgesteld dat door de gemeenteraad in december 2018 is vastgesteld. Het afwegingskader gaat achtereenvolgens in op maatschappelijke afwegingen, organisatorische en cultuurhistorische afwegingen, financieel economische afwegingen en overige afwegingen. In het navolgende overzicht is het afwegingskader schematisch weergegeven. Dit afwegingskader bepaalt grotendeels de opbouw van dit onderzoeksrapport. Hiermee kunnen de drie verschillende toekomstprofielen van De Paauw ten opzichte van elkaar worden afgewogen op alle voor dit onderzoek relevante aspecten.

Toetsingscriteria	Variant 1 Maatschappelijk	Variant 2 Cultureel	Variant 3 Commercieel
1 Maatschappelijke afwegingen			
1.1 In welke mate ondersteunen de stakeholders de variant? - Huidige gebruikers opstal - Huidige gebruikers buitenruimte - Inwoners Wassenaar - Commerciële partijen (mogelijke investeerders/exploitanten/evenementen) - ...	Als een variant door meer stakeholders wordt ondersteund, dan is de score van die variant beter		
2 Organisatorische afwegingen			
2.1 In welke mate heeft de variant impact op de beheerorganisatie? - Welke personele bezetting (in aantal FTE én competenties) is er nodig om het beheer uit te voeren?	We bepalen de afwijking (positief of negatief) van de benodigde personele bezetting ten opzichte van de huidige bezetting.		
2.2 In welke mate heeft de variant impact op het primaire proces van de zittende gebruikers?	Hier bepalen we in welke mate de gebruikers het werk wat ze op de huidige locatie doen ook elders kunnen doen.		
2.3 In welke mate sluit de variant aan op de gemeentelijke beleidskaders? - Vastgoedkaders - Cultureel erfgoed - Planologisch - Grondprijsbeleid	Als een variant beter aansluit bij de toetsingscriteria, dan is de score beter. De score geven we weer in een classificatie van onvoldoende, matig en goed.		
2.4 Is er alternatieve huisvesting beschikbaar voor de hoofdfuncties welke nu gevestigd zijn in De Paauw?			
2.5 In welke mate heeft de gemeente grip en sturing op de toekomst van De Paauw?			
2.6 In welke mate wordt de cultuurhistorische waarde geborgd?			
3 Financieel-economische afwegingen			
3.1 Wat zijn de kosten behorende bij de varianten? Onderverdeeld in: - Investeringskosten - Onderhoudskosten periodiek - Exploitatieopbrengst	Hier komen de te verwachten kosten en opbrengsten in euro's.		
3.2 Wat is de opbrengstpotentie van de varianten? Onderverdeeld in: - Verkoopopbrengst - Exploitatieopbrengst			
3.3 Financiële haalbaarheid: valt de investeringsbehoefte en het exploitatiesaldo binnen een bepaalde financieringsruimte / budget?	Indien er een budget beschikbaar is, wordt hier aangegeven in welke mate de variant binnen dit budget realiseerbaar is.		
4 Overige afwegingen			
4.1 Wat is de doorlooptijd van de bouw-/ontwikkelfase van de variant?	Een langere doorlooptijd is slechter (risico's, overlast en dergelijke).		
4.2 In hoeverre zijn de investeringen voor implementatie te faseren?	Als er (meer) mogelijkheid tot fasering is, is de score beter.		
4.3 In welke mate draagt de variant bij aan evt. gemeentelijke duurzaamheidsambities?	Als een variant meer bijdraagt aan duurzaamheidsambities, dan is de score beter.		

Figuur 1: Afwegingskader

In de bovenstaande afbeelding is het afwegingskader weergegeven. Met het afwegingskader wordt op een gestructureerde wijze per thema een analyse gemaakt.

02.02 Expertgroep

Om tot drie solide en onderscheidende profielen te komen is, bij de start van het onderzoek een expertisegroep bijeengekomen om vanuit een breed perspectief zo veel mogelijk herbestemmingsopties te bespreken. Erfgoedexperts, architecten en makelaars zijn onder leiding van Brink gaan brainstormen over kansen en bedreigingen die het herbestemmen van De Paauw met zich meebrengt.

De expertsessie had als doelstelling tot out-of-the-box invullingen te komen die van pas konden komen in het vervolg van dit onderzoek. In paragraaf 03.01 wordt inhoudelijk aangegeven wat door de experts is ingebracht en in bijlage 01 is het verslag van deze bijeenkomst te vinden.

02.03 Participatietraject

De inwoners van Wassenaar spelen een centrale rol in dit onderzoek. In lijn met het gemeentelijke beleid worden burgers betrokken bij beslissingen over belangrijke onderwerpen in de gemeente. In het begin van dit onderzoek is de tijd genomen om met verschillende groepen uit de samenleving te spreken over de toekomst van De Paauw. De belangrijke onderwerpen die hieruit naar voren kwamen, zijn gebruikt als input voor het verdere verloop van dit onderzoek.

Het participatietraject is opgebouwd uit een aantal sessies:

- ▶ Inwoners van Wassenaar: Wat betekent De Paauw voor inwoners van Wassenaar en hoe zien zij de toekomst van De Paauw voor zich?
- ▶ Direct omwonenden van De Paauw: Wat betekent De Paauw voor direct omwonenden van De Paauw en hoe zien zij de toekomst van De Paauw voor zich?
- ▶ Beleidsambtenaren: Waar moet een toekomstige invulling van De Paauw aan voldoen om te passen binnen gemeentelijke beleidskaders?
- ▶ Huidige gebruikers van De Paauw: Hoe bevalt het om nu in De Paauw te werken en wat wil je als organisatie veranderen om optimaal je werk te kunnen doen?
- ▶ Gemeenteraad: Hoe bevalt het nu in De Paauw te werken en wat voor toekomstige invulling zou voldoen aan het gemeentelijke beleid?

In bijlage 02 staan de verslagen van deze participatierondes.

Op 10 juli 2019 heeft een afrondende participatiesessie plaatsgevonden waar Brink een toelichting heeft gegeven over de opbrengst van de eerste ronde van het participatietraject. Tijdens deze sessie is uitgelegd hoe de input van de betrokkenen is verwerkt in het onderzoek en hebben aanwezigen de gelegenheid gehad om vragen te stellen en feedback te geven.

Naast fysieke bijeenkomsten bestond er ook de mogelijkheid via een onlinepeiling vragen te beantwoorden over de toekomst van De Paauw. De antwoorden van de 236 respondenten zijn eveneens meegenomen in het opstellen en het beoordelen van de drie onderzoeksprofielen. Deze profielen worden in hoofdstuk 03 nader toegelicht.

03 DRIE TOEKOMSTIGE PROFIELEN

Waar in het vorige hoofdstuk het afwegingskader uiteengezet is, gaat dit hoofdstuk in op de drie profielen die we toetsen aan de hand van het afwegingskader. De profielen zijn tot stand gekomen aan de hand van onze eigen ervaringen ten aanzien van vergelijkbare objecten, de opbrengsten van een sessie met experts op het gebied van monumentaal vastgoed en de opbrengsten uit het eerder genoemde participatietraject.

03.01 Opbrengsten Expertisegroep

Aan het begin van het onderzoek is een expertisegroep bijeengekomen, met als doel te komen tot een aantal mogelijke profielen/varianten voor het toekomstig gebruik van De Paauw. De expertisegroep bestond uit experts op het gebied van de exploitatie van monumentaal vastgoed vanuit het perspectief van architectuur, makelaardij, monumentenexperts van gemeente, provincie en rijk, aangevuld met lokale kennis. Het ging er vooral om ideeën te generen vanuit een out-of-the-box instelling, om te voorkomen dat bij het opstellen van de profielen kansrijke alternatieven over het hoofd zouden worden gezien. Tijdens deze bijeenkomst is ook een aantal goede voorbeelden naar voren gekomen. De waardevolle uitkomsten zijn meegenomen in de totstandkoming van de drie profielen.

De belangrijkste opbrengsten uit de expertisegroep zijn gerelateerd aan de cultuurhistorische waarde van De Paauw. Meegegeven is dat de samenhang van het park en opstallen (het ensemble) behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Verder is genoemd dat de toekomstige functies in De Paauw complementair aan elkaar moeten zijn. In bijlage 01 is het verslag van deze bijeenkomst te vinden met daarin voorbeelden van succesvolle herbestemmingen van monumentaal vastgoed.

03.02 Uitgangspunten participatietraject

In het participatietraject is gevraagd naar wensen en bedenkingen die mensen hebben bij een toekomstige invulling van De Paauw. Door veel mensen te hebben gesproken is een goed beeld gevormd waar de zorg van de burger van Wassenaar ligt en waar zij denken dat de kansen liggen. Structureel terugkerende thema's zijn samengevat tot een enkele *must-haves*. Deze *must-haves* zijn volgens de participanten belangrijke waarden en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met de toekomst van De Paauw, in welke vorm dan ook. Andere onderwerpen die vaak, maar niet structureel werden genoemd gedurende het participatietraject, worden de *nice-to-haves* genoemd. Deze *nice-to-haves* komen eveneens terug in de onderzoeksvarianten, maar minder nadrukkelijk.

Must-haves:

- ▶ Icoon van Wassenaar dat zowel voor wat betreft het huis als park openbaar toegankelijk moet zijn;
- ▶ Het huis en park moeten elkaar versterken (samenhang is belangrijk);
- ▶ De historie (Prins Frederik) en de koppeling van deze identiteit met de uiteindelijke invulling;
- ▶ Horeca functie, waarin de uiteindelijke invulling kan variëren (bij voorkeur een soort van lunchroom, mogelijk een restaurant, mits overlast beperkt blijft). Specifiek geen avondhoreca in de vorm van een café of mogelijkheid voor feesten.

Nice-to-haves:

- ▶ Centrum voor de lokale democratie (Raad, B&W);
- ▶ Plek voor cultuurbeleving (kunst, tentoonstellingen, exposities, concerten, evenementen);
- ▶ Locatie om te trouwen (met in aanvulling hierop een kleinschalige ondersteunende horecafunctie/mogelijkheid voor recepties in de tuin/het park).

De *must-haves* en *nice-to-haves* zijn uitgewerkt in drie onderzoeksvarianten: Het maatschappelijke profiel, het culturele profiel en het commerciële profiel. In de volgende paragrafen worden deze profielen, die de rode draad in dit rapport vormen, nader toegelicht.

03.03 Variant 1 Maatschappelijk profiel

Deze variant lijkt nog het meest op de huidige situatie, waarin De Paauw in de lokale democratie van gemeente Wassenaar een centrale rol vervult met huisvesting van de Raad en het College van B&W. Ondanks dat het College van B&W heeft aangegeven niet per se terug te hoeven naar De Paauw sluit hun huisvesting aan op het politieke karakter van dit profiel. In aanvulling hierop wordt een (kleinschalige) horeca-functie toegevoegd met de mogelijkheid tot een (buiten)terras. Deze horeca-functie is bedoeld voor de wandelaars/fietsers/gebruikers van het park, maar ook voor recepties en de voltrekking van huwelijken. Er is geen ruimte voor grootschalige trouwfeesten in dit profiel. Voor een deel van de huidige gebruikers (SAD, Brandweermuseum) wordt gezocht naar alternatieve huisvesting. De beschikbare ruimte wordt ingevuld door huisvesting van maatschappelijke organisaties die een duidelijke relatie hebben met de achtergrond van De Paauw of aansluiten op andere functies binnen het profiel (onder andere cultuurhistorisch erfgoed).

Tabel 1 Invulling en uitplaatsingen maatschappelijk profiel

Invulling	Uitplaatsing
De Raad, griffie en ondersteunende fractiekamers	Kunstopslag
Trouwlocatie	Brandweermuseum
(Kleinschalige) horecafunctie	SAD
Maatschappelijke organisaties	ICT (nu tijdelijk nog huisvesten in de Paauw)
Oud Archief	

03.04 Variant 2 Cultureel profiel

In deze variant wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de cultuurbeleving. De programmatische invulling wordt ingevuld met ruimte voor een museum (bijvoorbeeld een Wassenaars Museum of meer gericht op de historie van de plek), maar ook met ruimte voor (tijdelijke) tentoonstellingen en exposities. De locatie wordt daarmee qua profiel interessant voor (kleinschalige) evenementen en concerten. Ter ondersteuning van dit programma wordt ook in deze invulling ruimte voor een horeca-functie opgenomen. Afhankelijk van de uitwerking kan een deel van de ruimte ook worden gebruikt voor vergaderingen, overleggen of (sociëteits)bijeenkomsten.

Tabel 2 Invulling en uitplaatsingen cultureel profiel

Invulling	Uitplaatsing
Museum/expositieruimte (o.a. brandweermuseum)	De Raad, griffie en ondersteunende fractiekamers
(Kleinschalige) horecafunctie	ICT (nu tijdelijk nog huisvesten in de Paauw)
Kantoor-/vergaderruimte voor culturele organisaties	SAD
	Oud archief
	Trouwlocatie

03.05 Variant 3 Commercieel profiel

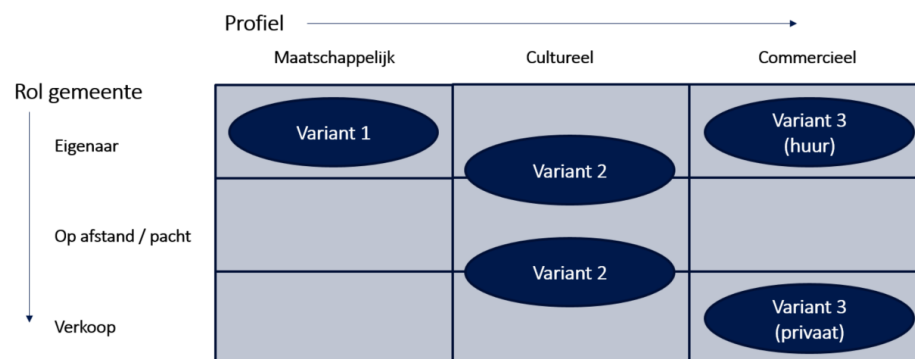
In deze variant worden de horecamogelijkheden van de locatie verder benut door een restaurant en kleinschalig hotel. Ter aanvulling hierop kan de locatie worden gebruikt als trainings- en conferentiecentrum. Het idee voor de hotelfunctie is ook enkele malen ter sprake gekomen in het participatietraject. Daarnaast heeft het pand en de omgeving een karakteristieke uitstraling die passend lijkt bij een hotel uit het hoge en luxere segment. Qua thematiek van het horecaconcept is het belangrijk aansluiting te zoeken met de cultuurhistorische achtergrond.

Tabel 3 Invulling en uitplaatsingen commercieel profiel

Invulling	Uitplaatsing
Kleinschalig hotel	De Raad, griffie en ondersteunende fractiekamers
Restaurant	ICT (nu tijdelijk nog huisvesten in de Paauw)
Vergader-/conferentieruimte	SAD
	Oud archief
	Brandweermuseum
	Trouwlocatie (optioneel)

03.06 Rol van de gemeente

Naast de programmatische invulling is de rol van de gemeente een belangrijk aspect in de uiteindelijke afweging. Dit leidt in theorie echter tot een flink aantal combinaties die niet in alle gevallen voor de hand liggen. Op basis van de profielen is een inschatting gemaakt welke rol van de gemeente daarbij passend zou zijn. Dit resulteert in de onderstaande matrix van mogelijkheden (figuur 2).



Figuur 2: Voorgestelde profielen en rol van de gemeente

Hierbij heeft Brink de volgende overwegingen:

- ▶ Bij een maatschappelijk profiel, waarin een centrale rol is weggelegd voor de lokale democratie, ligt het voor de hand voor de gemeente om als eigenaar op te treden. Hiermee heeft zij maximale grip op haar eigen huisvesting. Dit sluit overigens niet uit dat delen van de exploitatie worden uitbesteed aan commerciële derden (onder andere horeca).
- ▶ Bij een culturele invulling zijn er grofweg twee smaken. Bij een meer publieke invulling van de exploitatie met een belangrijke rol voor de gemeente, sluit een eigenaarsrol van de gemeente hierbij aan (om dezelfde redenen als bij het maatschappelijke profiel). Als daarentegen een private partij (bijvoorbeeld een stichting of een privépersoon) een centrale rol neemt in de exploitatie, verschuift de rol van de gemeente van eigenaar naar huurbaas (pachten) of mogelijk zelfs verkoop.

- Bij een commerciële invulling van de locatie met een horeca-programma ligt een passievere rol van de gemeente voor de hand. Een marktpartij is het beste in staat om met zoveel mogelijk vrijheid de kwaliteit van de huisvesting op een voor haar goed niveau te organiseren. Hierbij is het relevant om bij het verpachten of bij de verkoop heldere afspraken te maken over de instandhouding van het object, de samenhang met het park, de exploitatiemogelijkheden en planologische ruimte. Uit de feedback van de participatiesessies is een beeld ontstaan dat De Paauw bij voorkeur niet wordt verkocht. Tegelijkertijd zijn bij het participatietraject ook signalen ontvangen dat het verhuren van het gebouw een optie is. Dit brengt voor de gemeente als voordeel met zich mee dat men het eigendom behoudt, maar niet is belast met de exploitatie.

03.07 Beoordeling van profielen

De profielen die in de voorgaande paragrafen zijn voorgesteld moeten worden gerangschikt om tot een richtinggevend advies te komen. Dit betekent dat deze profielen aan de hand van het afwegingskader worden getoetst. In de volgende hoofdstukken wordt, waar mogelijk, aangegeven welk profiel het beste aansluit op het overkoepelende thema van het hoofdstuk (bijvoorbeeld maatschappelijk draagvlak of aansluiting op gemeentelijke beleidskaders).

Voor de score van overkoepelende thema's wordt de onderstaande scoretabel aangehouden. Deze scores zijn richtinggevend en daarmee niet bindend. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een beslissing over de toekomst van De Paauw.

Tabel 4 Toelichting score van profielen

Score	Waardering
-	Geen aansluiting op overkoepelend thema
-/+	Geen uitgesproken voor- of nadelen op overkoepelend thema
+	Goede aansluiting op overkoepelend thema

04 MAATSCHAPPELIJKE TOETS

Binnen dit onderzoek naar een duurzaam exploitatiemodel voor De Paauw vormt maatschappelijk draagvlak een belangrijke factor. Op aangeven van de Raad zijn verschillende belanghebbenden betrokken in dit onderzoek door middel van participatiesessies. Deelnemers aan deze participatiesessies zijn direct omwonenden van De Paauw, inwoners van Wassenaar en beleidsambtenaren. Tijdens deze sessies is de aanwezigen gevraagd vanuit hun eigen perspectief aan te geven wat de plus- en minpunten zijn van de huidige situatie en wat de wensen en bedenkingen zijn bij een toekomstige situatie. Behalve participatiesessies zijn er ook interviews afgenomen met gebruikers van De Paauw (en buitenruimte) en met bewonersorganisatie Vrienden van Wassenaar. In de gesprekken met huidige gebruikers van De Paauw is met name ingegaan op de huisvestingbehoefte en de mate waarin De Paauw daar op dit moment in voldoet.

Voor de mensen die niet aanwezig waren bij één van de participatiesessies, maar wel hun stem wilden laten horen, bestond de mogelijkheid een online enquête in te vullen op de website van de gemeente, waarvan 236 keer gebruik is gemaakt. De uitkomst van de enquête bevestigt in belangrijke mate het beeld dat uit de participatiesessies naar voren is gekomen.

De afweging

Wederom worden de drie profielen (maatschappelijk, cultureel en commercieel) geanalyseerd op de mate waarin zij aansluiting vinden bij de uitkomsten van het participatietraject. In een eerder stadium hebben deze uitkomsten belangrijke input geleverd om te komen tot de drie profielen, maar dat betekent niet dat alle profielen even goed aansluiten op de maatschappelijke afwegingen. Het ene profiel spreekt een andere maatschappelijke groep aan dan het andere profiel. In deze paragraaf wordt toegelicht in welke mate de profielen wel of niet op ondersteuning kunnen rekenen vanuit de direct omwonenden, de inwoners van Wassenaar en de huidige gebruikers van De Paauw.

04.01 Profiel 1 Maatschappelijk

In het participatietraject is aangegeven dat met name de continuïteit en herkenbaarheid van De Paauw van groot belang zijn. Zodoende behouden de bewoners van Wassenaar een verbinding met het pand. Deze continuïteit wordt voor een groot deel bewerkstelligd in het maatschappelijke profiel. Door de Raad en trouwlocatie te behouden blijft De Paauw het centrum van de lokale democratie. Gedurende het participatietraject gaven veel inwoners aan De Paauw te zien als het politieke centrum van de gemeente.

Een veelgehoorde wens tijdens het participatietraject is de openbare toegankelijkheid van De Paauw. Hierbij lag de nadruk op het park, al werd ook duidelijk aangegeven dat het pand zich goed leent voor bijvoorbeeld bruiloften en recepties. Deze openbare toegankelijkheid blijft bestaan in het maatschappelijke profiel. Met de komst van een kleinschalige horecafunctie is er ook sprake van een toegevoegde aantrekkingskracht op bezoekers. Deze horecafunctie biedt de kans meer nadrukkelijk het verhaal van Prins Frederik te vertellen door een overkoepelend thema.

Door via de horeca een verbinding te maken naar het verleden van het pand, is er een samenhang tussen het heden en het verleden. Binnen het maatschappelijke profiel zijn er enkele functies die uit De Paauw verdwijnen. De SAD, het brandweer-museum en de kunstopslag. Uit het participatietraject kwam met name naar voren dat de relatie van de SAD en het brandweermuseum tot De Paauw onduidelijk is. Het uitplaatsen van deze gebruikers leidt op basis van de verzamelde reacties niet tot veel maatschappelijke weerstand.

04.02 Profiel 2 Cultureel

De voornaamste verandering binnen het culturele profiel is de uitplaatsing van de Raad. Dit brengt met zich mee dat De Paauw niet meer het centrum van de lokale democratie zal zijn, een wens die wel geregeld naar voren is gekomen in het participatietraject. Daarentegen is uit het participatietraject veelvuldig naar voren gekomen dat De Paauw zich ook goed leent voor exposities, een museum of een beeldentuin in het park.

Uit zowel de participatiesessies en de onlinepeiling blijkt dat de historie van De Paauw op zichzelf een populair onderwerp is. Er wordt aangegeven dat het verhaal van Prins Frederik meer kan worden uitgedragen, eventueel via exposities of horeca.

Behalve dat De Paauw een geschikte ruimte is voor het huisvesten van exposities, leent het gebouw zich goed voor (kleinschalige) muziek- en theatervoorstellingen. Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat er weinig bezwaren zijn tegen kleinschalige (muziek)optredens of exposities, maar dat er zorgen zijn over grootschalige evenementen. Binnen het culturele profiel is eveneens ruimte opgenomen voor kantoren. Bij een keuze voor het culturele profiel, moet een constante afweging worden gemaakt of de te organiseren evenementen passend zijn bij De Paauw en haar (directe) omgeving. Binnen het culturele profiel blijven zowel het landhuis als het park openbaar toegankelijk.

04.03 Profiel 3 Commercieel

Ieder jaar legt de gemeente geld toe op het beheer van De Paauw. Uit het participatie-traject komt naar voren dat men zich in Wassenaar bewust is van dit gegeven, maar dat het voortbestaan van De Paauw van groot belang wordt geacht. In het participatietraject is aangegeven dat een commercieel profiel een optie zou kunnen zijn wanneer andere (maatschappelijke/culturele) profielen niet haalbaar blijken te zijn.

Binnen het commerciële profiel vindt een aantal mutaties plaats met betrekking tot de gebruikers van De Paauw. Het brandweermuseum, het oud archief, de kunstopslag en de SAD verdwijnen uit De Paauw. Tot de nieuwe functies behoren horeca, hotelkamers, hierbij behorende facilitaire ruimten, receptie en vergaderruimten.

De horecafunctie binnen het commerciële profiel betreft een restaurant. Het hotel is kleinschalig van opzet en biedt de mogelijkheid vergaderruimte te huren voor trainingen of conferenties. Van belang is dat er in de thematiek van het horecaconcept aansluiting wordt gezocht met de cultuurhistorische achtergrond van De Paauw. Er is gekozen voor een hotelfunctie om duidelijke kaders te stellen voor het doorrekenen van een business case. Desondanks is deze specifieke functie niet in beton gegoten.

Gedurende het participatietraject is naar voren gekomen dat verkeersoverlast bij voorkeur tot een minimum wordt beperkt. Het commerciële profiel brengt naar verwachting een grotere verkeersbelasting voor de directe omgeving met zich mee ten opzichte van het maatschappelijk profiel.

04.04 Conclusie

Het belang van maatschappelijk draagvlak is groot in dit onderzoek. Op basis van de uitkomsten van het participatietraject kunnen de volgende scores worden gegeven aan de verschillende profielen:

Tabel 5 Waardering profielen op basis van maatschappelijke afwegingen

Profiel	Score
Maatschappelijk	+
Cultureel	+
Commercieel	+/-

Conclusies

- ▶ Alle profielen zorgen voor behoud van de openbare toegankelijkheid van zowel het park als het huis. Er is wel verschil in mate van openbaarheid, omdat in het maatschappelijke profiel met name organisaties zijn die werken met bezoek op afspraak terwijl dit meer vrijblijvend is in het culturele profiel.
- ▶ De samenhang tussen het huis en het park wordt met name in het culturele profiel versterkt door de mogelijkheden van exposities en optredens in het park. Dit ligt minder voor de hand in het maatschappelijke profiel. Het commerciële profiel biedt ruimte om de samenhang met een terras te bevorderen.
- ▶ Het culturele profiel biedt veel mogelijkheden om de historie van Prins Fredrik te vertellen in zowel het huis als het park. Voor de andere profielen is het zaak om dit terug te laten komen in de thematiek van het horecaconcept.
- ▶ In ieder profiel komt horeca terug, iets wat zeer op prijs wordt gesteld door mensen die hebben deelgenomen aan het participatietraject. Met name het commerciële profiel biedt mogelijkheden om het potentieel van een horecagelegenheid te benutten.
- ▶ In het maatschappelijke profiel blijft De Paauw het centrum voor de lokale democratie. In de andere twee profielen is dit niet het geval.
- ▶ Cultuurbeleving komt sterk tot zijn recht in culturele profiel. Gedacht kan worden aan een Wassenaars museum. In het maatschappelijke en commerciële profiel komt dit niet terug.
- ▶ Als trouwlocatie blijft De Paauw geschikt in het maatschappelijke en het commerciële profiel. De rol van de gemeente verandert hierin wel aangezien zij in het maatschappelijke profiel ook de trouwlocatie exploiteren terwijl dit in het commerciële profiel door een marktpartij wordt gedaan.

Overwegingen

Naast de bovenstaande conclusies zijn er de volgende nuances en overwegingen te maken:

- ▶ In het culturele profiel is initieel geen ruimte opgenomen om trouwerijen te huisvesten. Uit het maatschappelijke participatietraject is wel naar voren gekomen dat men veel goede herinneringen koestert aan bruiloften in De Paauw. Mocht er voor het culturele profiel worden gekozen, is het mogelijk interessant hieraan wel gehoor te geven door flexibel gebruik van hiervoor geschikte ruimten.
- ▶ Het commerciële profiel creëert extra concurrentie voor de huidige aanbieders van gelijksoortige hotels, restaurants of vergaderruimtes. Mocht er worden gekozen voor het commerciële profiel, valt te verwachten dat de concurrentiepositie van deze zittende partijen verslechtert
- ▶ Gedurende het participatietraject is naar voren gekomen dat de aanwezigen een voorkeur hebben voor een eigenaarsrol voor de gemeente.

05 ORGANISATORISCH

Een nieuw exploitatiemodel voor De Paauw heeft op veel verschillende aspecten invloed op de gemeente en huidige gebruikers van De Paauw. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op veranderingen voor deze stakeholders. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar De Paauw en de toekomst van De Paauw, maar ook naar de toekomst van de huidige gebruikers die in sommige gevallen worden uitgeplaatst.

05.01 Impact op de beheersorganisatie

Binnen het commerciële profiel kan worden aangenomen dat het beheer van De Paauw niet bij de gemeente ligt en dat de eigenaar/huurder dit voor haar rekening neemt. Indien de gemeente wel eigenaar blijft van De Paauw kan worden overwogen de uitvoering (deels) uit te besteden aan derden. Afhankelijk van het type gebruikers en de verantwoordelijkheden die de beheerder zal hebben moet worden gedacht aan 1,5 fte voor de regie op beheersactiviteiten door derden (schoonmaak, onderhoud, et cetera) in het maatschappelijke en culturele profiel. Momenteel is eveneens 1 fte ingezet namens de gemeente voor de beheersfunctie van De Paauw. In de huidige situatie wordt het groenbeheer ingevuld met 0,5 fte op jaarbasis. In ieder profiel blijft het groenbeheer de verantwoordelijkheid voor de gemeente en zullen er geen personele veranderingen plaatsvinden.

05.02 Het primaire proces van zittende gebruikers

Zodra er een nieuwe invulling is gevonden voor De Paauw, ondervinden de huidige gebruikers een verandering qua werkomgeving. Enerzijds omdat zij in De Paauw blijven maar te maken krijgen met andere burens of met andere faciliteiten. Anderzijds komen organisaties die worden uitgeplaatst op een andere locatie terecht die mogelijk invloed heeft op het primaire proces van deze gebruiker. In deze paragraaf wordt beschreven welke veranderingen er mogelijk plaatsvinden voor de huidige gebruikers van De Paauw.

Griffie

Indien de griffie wordt uitgeplaatst (cultureel en commercieel profiel), verhuist zij naar het gemeentekantoor in Wassenaar. Naar verwachting leidt dit tot een verbetering van het primaire proces van de griffie, omdat zij dan dichterbij B&W en het ambtenarenapparaat werkt.

In het maatschappelijke profiel blijft de griffie in De Paauw en wordt ook B&W hier gehuisvest. Voor de relatie tussen de griffie en B&W zal dit efficiënt zijn, maar het ambtenarenapparaat zit op afstand in het gemeentekantoor in Wassenaar. Deze afstand tussen verschillende afdelingen binnen de gemeente is naar verwachting niet bevorderlijk voor het primaire proces van de griffie.

Raad

De gemeenteraad blijft in het maatschappelijke profiel vergaderen in De Paauw. In het culturele en commerciële profiel worden de raadsvergaderingen elders georganiseerd. Wanneer de raadsvergaderingen op een andere locatie worden georganiseerd, zal dit zijn op een flexibele vergaderlocatie (bijvoorbeeld in een hotel of conferentielocatie).

Per jaar vinden er 12 raadsvergaderingen plaats en worden er 36 commissievergaderingen georganiseerd. Het primaire proces van deze vergaderingen zal weinig veranderen. Deze vergaderingen zijn niet gebonden aan een locatie waardoor een uitplaatsing de vergaderingen niet meer of minder efficiënt maakt ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks betekent het vergaderen op een externe locatie minder flexibiliteit voor de gemeente, omdat men afhankelijk is van de beschikbaarheid van vergaderlocaties. Met name voor later ingelaste of geschorste vergaderingen leidt het vergaderen op een externe locatie tot een negatief effect op het primaire proces omdat de gemeente afhankelijk is van de agenda van externe partijen.

Raadsfracties

De raadsfracties vergaderen momenteel in De Paauw en in het maatschappelijke profiel blijft dit zo. In het geval van het culturele en commerciële profiel worden deze vergaderingen verplaatst naar een andere locatie. In dit geval zou een gemeentelijk pand (bijvoorbeeld het gemeentekantoor in Wassenaar) geschikt zijn. Het effect van deze uitplaatsing is nihil, omdat de activiteit niet drastisch verandert. Een mogelijk negatief effect van een uitplaatsing van de raadsfracties is dat zij mogelijkerwijs niet meer vergaderen op dezelfde locatie als waar de raadsvergadering plaatsvindt (indien voor de raadsvergadering wordt gekozen voor een externe locatie).

Wanneer voor het maatschappelijke profiel wordt gekozen en raadsfracties blijven vergaderen in De Paauw, vergaderen de fracties op de locatie van raadsvergaderingen. Qua reistijd is dit uiteraard efficiënt al zal het primaire proces, het vergaderen, niet anders zijn op een andere locatie.

Archiefmedewerkers

In het maatschappelijke profiel blijft het Oud archief in De Paauw en verandert er niets aan het primaire proces. Het Oud archief wordt in het geval van het culturele en commerciële profiel uitgeplaatst. In een eerder onderzoek¹ is onderzocht om het Oud archief onder te brengen in het archief van een grotere gemeente (bijvoorbeeld Leiden of Den Haag). Het onderbrengen van het Oud archief bij een grotere gemeente maakt het mogelijk efficiënter te werk te gaan, omdat dezelfde archivaris het archief van meerdere gemeenten kan beheren. Daarentegen leidt een verplaatsing van het archief naar een andere gemeente tot een grotere afstand ten opzichte van de bewoners van gemeente Wassenaar. Dit is een nadelige verandering ten opzichte van de huidige situatie.

Kunstopslag

De kunstopslag zoals deze nu in De Paauw is gehuisvest blijft behouden in het culturele profiel. In het maatschappelijke en commerciële profiel wordt deze functie uitgeplaatst. Er is geen andere werkprocessen verbonden aan de kunstopslag, maar bereikbaarheid en kwaliteit zijn wel onderdelen van het primaire proces van het opslaan van kunst. In het geval van het culturele profiel verandert er niets aan het primaire “werkproces”. Bij uitplaatsing van de kunstopslag wordt deze ondergebracht bij een gespecialiseerde marktpartij. Afhankelijk van de locatie van deze opslag zal de bereikbaarheid (in negatieve zin) veranderen. Flexibiliteit neemt toe ten opzichte van de huidige situatie, omdat gemeente Wassenaar niet meer is gebonden aan De Paauw voor de opslag van kunst. Op dit moment wordt de kunst opgeslagen in de kelder van De Paauw. De kelder van De Paauw is speciaal hiervoor uitgerust met specifieke installaties. Desondanks bestaat het gevaar bij kelders dat vocht binnendringt gezien de lage ligging hiervan. De uitplaatsing van de kunstopslag komt de kwaliteit hiervan ten goede.

¹ Op basis van rapportage Gemeentearchief nu en in de toekomst, C.C. de Glopper-Zuijderland, juni 2015.

ICT-beheer

In alle profielen wordt de ICT-afdeling, zoals deze nu in De Paauw is gehuisvest, uitgeplaatst. Het herhuisvesten van deze afdeling kan naar verwachting op veel verschillende locaties. Idealiter wordt ICT ondergebracht in een van de gemeentelijke gebouwen van Wassenaar (met uitzondering van het gemeentekantoor van Voorschoten of Wassenaar), omdat het een onderdeel is van het ambtelijke apparaat en deze functie als onafhankelijke back-up dient. De gemeente verwacht over twee jaar te kunnen beginnen met het werken in de cloud. Tot die tijd verandert er weinig aan het primaire proces van de ICT-afdeling. Zodra er wordt overgegaan naar werken in de cloud, is er geen ruimtebehoefte meer voor deze ICT-functie. In de tussenliggende periode kan ICT nog wel tijdelijk in de Paauw gehuisvest blijven.

SAD

Bij een uitplaatsing naar het nog te ontwikkelen Sociale Plein is de verwachting dat het primaire proces van SAD op een positieve wijze wordt beïnvloed. De SAD is dan gehuisvest op een locatie met gelijksoortige maatschappelijke organisaties. Voor de SAD kan dit betekenen dat er meer kennisdeling plaatsvindt met en door de SAD. Verder verbetert de bereikbaarheid van de SAD door op een locatie gehuisvest te zijn vlakbij gelijksoortige organisaties. De SAD wordt in alle profielen uitgeplaatst.

Brandweermuseum

Het brandweermuseum kan in het culturele profiel worden gehuisvest in De Paauw. In dit profiel worden er meer culturele organisaties in De Paauw gevestigd, waardoor het mogelijk is dat bezoekers hiervan ook een bezoek aan het brandweermuseum brengen. Deze grotere publieke toegankelijkheid heeft een positief effect op het primaire proces van het brandweermuseum. In het maatschappelijke en commerciële profiel wordt het brandweermuseum uitgeplaatst. In het primaire proces, het tentoonstellen van de collectie, verandert hierbij weinig al biedt een verhuizing wel de kans om op een meer geschikte locatie terecht te komen. De huidige huisvesting in de kelder leent zich niet heel goed voor een museum, waardoor het primaire proces bij een nieuwe huisvesting mogelijk verbetert.

Trouwlocatie

In het maatschappelijke blijft de trouwlocatie behouden in De Paauw. Het primaire proces wordt in dit profiel positief beïnvloed door de komst van horecavoorzieningen. De horecagelegenheid biedt de mogelijkheid tot samenwerking tijdens bruiloften. Deze optie bestaat niet in de huidige invulling in De Paauw. In het commerciële profiel wordt de exploitatie van de trouwgelegenheid overgedragen naar de exploitant van De Paauw. De meer commerciële aanpak biedt de mogelijkheid voor specialistische bedrijven voor de organisatie van bruiloften waardoor het primaire proces van de trouwlocatie wordt verbeterd. Uiteraard is het mogelijk dat de exploitant in het commerciële profiel er voor kiest geen bruiloften meer te faciliteren.

05.03 De Paauw en gemeentelijk beleid

Gemeente Wassenaar profileert zich als een landgoed aan zee. Met deze profilering geeft de gemeente aan trots te zijn op de schoonheid van haar natuur en de bijbehorende bebouwing. Het beleid dat het college van burgemeesters en wethouders heeft opgesteld, houdt een groene koers waarbij de landgoederen in de gemeente een prominente rol spelen. Met deze prominente rol voor landgoederen, is het van belang dat voor De Paauw een invulling gevonden wordt die aansluit bij het gemeentelijke beleid. In deze paragraaf wordt ingegaan op de aansluiting van de drie profielen op de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van vastgoedbeleid, cultureel erfgoed, planologisch beleid en grondprijnsbeleid.

In deze paragraaf worden de drie profielen (maatschappelijk, commercieel en cultureel) getoetst aan relevante gemeentelijke beleidskaders.

De onderstaande beleidsstukken zijn als onderlegger gebruikt voor deze analyse:

- ▶ Vastgoedbeleid: Uitvoeringskader Wassenaarse accommodatie 2012 en Structuurvisie Wassenaar 2025, landgoed aan zee;
- ▶ Erfgoedbeleid: Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024, Cultuurnota Wassenaar 2017-2020 Kracht van Kunst en Structuurvisie Wassenaar 2025, landgoed aan zee;
- ▶ Planologisch beleid: Structuurvisie Wassenaar 2025, landgoed aan zee;
- ▶ Grondprijsbeleid: Grondprijsbrief Wassenaar 2018.

Vastgoedbeleid

Toetsingskader: Eigendomssituatie

In het Uitvoeringskader Wassenaarse accommodatie 2012 wordt de raadsuitspraak “niemand heeft recht op een eigen accommodatie” aangehaald. Deze uitspraak is van toepassing op het gemeentelijke vastgoedbeleid, waarin wordt gestreefd naar een zo klein mogelijke portefeuille. Zo klein mogelijk, laat evengoed ruimte om nog steeds objecten in eigendom te hebben als daar een goede reden voor is. Eén van de goede redenen die wordt gegeven is het huisvesten van de ambtelijke organisatie. Een andere reden om vastgoed aan te houden is wanneer het desbetreffende pand van groot belang is voor het karakteristiek van Wassenaar.

Binnen de gemeentelijke structuurvisie wordt geschreven dat De Paauw het visitekaartje is van de gemeente. Mocht een gemeentelijk gebouw een nieuwe bestemming krijgen, wordt multifunctioneel gebruik aangemoedigd vanuit het beleid.

Het maatschappelijke en culturele profiel vinden aansluiting bij het gemeentelijke vastgoedbeleid, omdat De Paauw in eigendom van de gemeente blijft. In de situatie dat bij het commerciële profiel wordt gekozen voor verkoop van De Paauw, is er geen aansluiting meer met het gemeentelijke vastgoedbeleid. Een multifunctionele invulling, die bij uitstek terugkomt in zowel het maatschappelijke als het culturele profiel, is gewenst.

Erfgoedbeleid

Toetsingskader: Behoud lange termijn en openbare toegankelijkheid

Onderdeel van het gemeentelijke erfgoedbeleid is dat er een langetermijnvisie wordt gehanteerd voor de instandhouding van het erfgoed. Een belangrijk element bij het beheer van erfgoed is de openbare toegankelijkheid. Het is een doelstelling zo veel mogelijk burgers kennis te laten maken met erfgoed, iets wat tevens nadrukkelijk naar voren kwam in het participatietraject. Daarnaast is de landgoederenzone, waarvan De Paauw deel uitmaakt, door provincie Zuid-Holland benoemd als Kroonjuweel. Dit is een categorisering voor zeer gave en kwetsbare cultuurhistorische panden die bepalend zijn voor het karakter van de omgeving.

Het gemeentelijke beleid ziet sterk toe op het behoud, versterken en benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten van cultureel erfgoed. In de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024 wordt geschreven dat het erfgoed een grote aantrekkingskracht op bezoekers heeft en zodoende kan worden ingezet als economische katalysator. Economische activiteiten die hierbij worden genoemd zijn exposities, voorstellingen en concerten. Een dergelijke vorm van invulling vergroot daarnaast de bewustwording van de cultuurhistorische waarde van De Paauw.

Bij het maatschappelijke profiel behoudt de gemeente als eigenaar grip op De Paauw. Uiteraard is De Paauw in dit profiel openbaar toegankelijk, hetzij in beperkte mate. Er is horeca in dit profiel, maar de meeste andere functies werken met name met bezoek op afspraak. Het culturele profiel biedt mogelijkheden tot het ontsluiten van economische activiteiten, het leggen van een relatie naar het verleden en het bieden van openbare toegankelijkheid. Bij het commerciële profiel is het mogelijk dat De Paauw wordt verkocht. Desondanks biedt een commerciële invulling veel economische mogelijkheden en is het een openbare functie. Voor ieder profiel moet zo veel mogelijk worden nagestreefd dat nieuwe gebruikers de cultuurhistorische waarde versterken.

In de Erfgoedvisie 2018-2024 wordt geschreven dat er een goede balans gevonden moet worden tussen de bescherming van erfgoed enerzijds en de gebruiksmogelijkheden anderzijds. Een rendabele invulling kan namelijk zorgen voor behoud van het erfgoed. In de toekomst zal de omgevingsvisie duidelijkheid bieden over de mogelijkheid om bij te bouwen binnen de monumentale omgeving van De Paauw.

Planologisch beleid

Toetsingskader: behoud uitstraling park en continuïteit beheersorganisatie

Wassenaar streeft er naar het groenste dorp van de Randstad te zijn, zo blijkt uit de Groen- en Watervisie Wassenaar 2015-2019. In dit streven is er een rol weggelegd voor het groenbeheer van landgoederen in Wassenaar. In het maatschappelijke en culturele profiel behoudt de gemeente, als eigenaar, optimale grip op de uitstraling van het park van De Paauw. In 2017 adviseerde Fennema Advies over de beheersstructuur van landgoederen in relatie tot het groenbeheer. In dit advies wordt continuïteit binnen de beheersorganisatie als speerpunt genoemd. Gemeente Wassenaar kan in het geval van het maatschappelijke en culturele profiel zorgen voor deze continuïteit. Indien er voor het commerciële profiel wordt gekozen met behoud van eigendom bij de gemeente, dan wordt de continuïteit gewaarborgd.

In geen van de profielen zijn aanpassingen aan het park opgenomen. Vanuit een planologisch beleid verandert er weinig aan de uitstraling hiervan. Ter ondersteuning van het commerciële profiel kan overwogen worden om extra bebouwingsruimte mogelijk te maken in het park. Zodoende kan de financiële exploitatie worden verbeterd. In deze situatie moet de gemeente een afweging maken of zij een ruimtelijke ingreep toestaat ten behoeve van de buitenruimte in het park.

De continuïteit van de beheersorganisatie verandert wanneer er overgegaan wordt tot verkoop van De Paauw. Dit is een mogelijkheid in het commerciële profiel. In dit geval is het raadzaam duidelijke afspraken te maken over de uitstraling van het park. Hierbij kan worden gedacht aan het opvolgen van het rapport van Fennema Advies om in ieder geval het groenbeheer onder te brengen bij de gemeente. Een andere optie is De Paauw, en een klein aangrenzend stuk park, te verkopen maar als gemeente eigenaar te blijven van het overgrote deel van het park. Zodoende houdt de gemeente grip op planologische veranderingen in het park.

Grondprijsbeleid

Toetsingskader: waardering van grondprijs kavel bij verkoop

In de Grondprijsbrief Wassenaar 2018 worden minimale grondprijzen per kavel gegeven. Deze verschillen per functie van het gebouw dat op de kavel staat. In het geval van het maatschappelijke en culturele profiel is de functie *maatschappelijk*. Dit betekent dat de grondprijs minimaal € 165,- per m² kavel bedraagt.

In het maatschappelijke profiel blijft De Paauw in eigendom van de gemeente en is er geen oordeel te geven over de verkoopopbrengst. In het geval van het commerciële profiel valt de nieuwe functie onder de noemer *Detailhandel, horeca, hotel en overige bedrijvigheid*. Binnen deze categorie is de minimale grondprijs € 200,- per m².

Mocht het tot een verkoop van De Paauw komen, wordt de waardebepaling van de gronden en opstallen gecombineerd in een residuele waardebepaling (Grondprijsbrief Wassenaar 2018). De casus van De Paauw vereist meer maatwerk dan de Grondprijsbrief Wassenaar 2018 momenteel biedt gezien de unieke kenmerken van het gebouw en het park.

05.04 Cultuurhistorische waarde

Met de renovatie van het exterieur van De Paauw wordt het gebouw in ere hersteld. De oorspronkelijke woonfunctie is door de jaren heen veranderd naar een bijeenkomst- en kantoorfunctie. In de afgelopen decennia dat De Paauw in bezit is geweest van gemeente Wassenaar heeft het voornamelijk een functionele rol vervuld als raadhuis. In deze hoedanigheid wordt De Paauw gezien als het centrum van de lokale democratie, iets wat volgens inwoners van Wassenaar past bij de statuur van De Paauw. Naast het huisvesten van de Raad worden op dit moment ook andere maatschappelijke partijen in De Paauw gehuisvest die geen relatie hebben met het bestuur van de gemeente.

Redengevende omschrijving

Buitenplaats De Paauw is in cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig opzicht van algemeen belang². In het monumentenregister worden hier de volgende redenen voor gegeven:

- ▶ Het was het oorspronkelijke buitenhuis van prins Frederik en Pieter Twent;
- ▶ De duidelijke herkenbaarheid van de gefaseerde aanleg van het park en de kwaliteit hiervan;
- ▶ Een representatief voorbeeld van het Neoclassicisme uit het midden van de 19^e eeuw;
- ▶ De gaafheid in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering van de verschillende gebouwonderdelen, met name van het landhuis;
- ▶ De beeldbepalende situering lang de Rijksstraatweg in Wassenaar en de duidelijk herkenbare samenhang met het tegenovergelegen landgoed De Horsten;
- ▶ De Paauw vormt een belangrijk onderdeel van de landgoederenstrook in Wassenaar.

Rijksbeleid

Van oudsher (en mede op grond van internationale erfgoedverdragen) zet het Rijk in op het behoud van het onroerend erfgoed voor toekomstige generaties. In bepaalde gevallen neemt het Rijk directe verantwoordelijkheid voor het erfgoed, zoals bij de subsidiëring van de instandhouding van rijksmonumenten. Daarnaast heeft het Rijk een stelselverantwoordelijkheid, waarbij voor de invulling en uitvoering een beroep wordt gedaan op mede-overheden, particulieren en (markt)partijen, om gezamenlijk de zorg voor het behoud van het onroerende erfgoed te dragen³.

De instrumenten die het Rijk inzet voor het behoud van onroerend erfgoed zijn wet- en regelgeving, bestuurlijke afspraken, subsidies voor onderhoud, restauratie en herbestemming van monumenten en het stimuleren van kennis en informatievoorziening. Het huidige beleid staat omschreven in de MoMo-beleidsbrief uit 2009, oftewel de Modernisering Monumentenzorg. Van belang zijn ook de Erfgoedwet en de Omgevingswet.

MoMo gaat uit van drie pijlers:

- ▶ Borging van het erfgoedbelang in de ruimtelijke ordening;
- ▶ Vereenvoudiging van de regelgeving;
- ▶ Bevorderen van de herbestemming van monumentale panden.

² Bron: Monumentenregister.

³ Erfgoedbalans 2017, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, februari 2017.

Met name de derde pijler is voor dit onderzoek relevant. Met de verandering van de samenleving verandert ook het gebruik van het rijksmonument De Paauw. Het heeft deels haar functie verloren. Het Rijk stelt dat passend gebruik als essentieel wordt gezien voor het voortbestaan van het erfgoed. Hieraan wordt een beleidsdoelstelling gekoppeld om bij deze verandering de cultuurhistorische waarde een belangrijke rol te geven. In de MoMo-beleidsbrief uit 2009 wordt aangegeven dat de transformatieruimte per monument verschilt en dat aanpassingen aan monumenten niet per definitie tot waardeverlies leiden.

Vanuit het Rijksbeleid wordt het belangrijk geacht om het cultuurhistorisch belang van monumenten te meten samen met burgers en burgerorganisaties. Door burgers in een vroeg stadium te betrekken vindt er een zorgvuldige afstemming plaats over een toekomstige invulling van monumenten.

Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft een beleidsvisie opgesteld voor het in de provincie gelegen culturele erfgoed. Hierin wordt aangegeven dat het hebben van cultureel erfgoed kostbaar is, maar dat het door een slimme aanpak ook geld kan opleveren. Volgens deze beleidsvisie⁴ liggen er kansen voor een optimale inzet van erfgoed door er een belevenis van te maken. Hierbij gaat de provincie wel uit van enkele basisprincipes:

- ▶ Erfgoed is van ons allemaal en niet enkel van een kleine bevoorrechte groep;
- ▶ Erfgoed moet dus voor iedereen toegankelijk zijn en we moeten er allemaal aan kunnen deelnemen, te beginnen met de jongste generatie (erfgoededucatie);
- ▶ Erfgoed moet je niet alleen bewaren, je moet het kunnen beleven. En de kroon op het werk is dat het weer een (betaalde) eigentijdse functie heeft (een herbestemming);
- ▶ Erfgoed op zichzelf is mooi en waardevol. Maar de waarde kan nog veel groter worden in combinatie met bijvoorbeeld groen en water als onderdeel van stad en land. Erfgoed als hefboom voor gebiedsontwikkeling vraagt een integrale aanpak;
- ▶ Erfgoed goed onderhouden, zodat wij het aan volgende generaties kunnen doorgeven, lukt alleen met de inzet van vele partijen. In het bijzonder zijn vrijwilligers belangrijk. De provincie kan niet alles alleen realiseren en betalen.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Wassenaar heeft in haar structuurvisie *Wassenaar 2025 Landgoed aan zee* enkele speerpunten opgenomen voor het beleid aangaande cultureel erfgoed. Binnen deze structuurvisie wordt nadrukkelijk aangegeven dat landgoederen van groot belang zijn voor het karakter van de gemeente.

De speerpunten van het erfgoedbeleid⁵:

- ▶ Behouden, versterken en benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten;
- ▶ Bevorderen van herbestemming en verduurzaming van het erfgoed waarbij creativiteit en maatwerk centraal staat;
- ▶ Het in een vroegtijdig stadium betrekken van erfgoed als inspiratiebron, katalysator en toetssteen bij zowel ruimtelijk beleid als bij andere relevante beleidssectoren;
- ▶ Ontwikkelen van richtlijnen voor duurzaam behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- ▶ Kennis ontwikkelen, vergroten en delen, draagvlak behouden en vergroten bewustwording;

⁴ Beleidsvisie Cultureel erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur 2017-2020.

⁵ Wassenaar 2025 Landgoed aan zee.

- ▶ Stimuleren van samenwerking en vrijwilligerswerk; het benutten van kennis en kunde van burgers en andere partners, waaronder de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE), de Klankbordgroep erfgoed Wassenaar en de buurtverenigingen;
- ▶ Zoeken naar en intensivering van samenwerkingsverbanden zoals de erfgoedlijnen Landgoederen en Atlantikwall, het Cultuurhistorisch convenant Meijndel en Berkheide en de Landschapstafel Duin Horst & Weide.

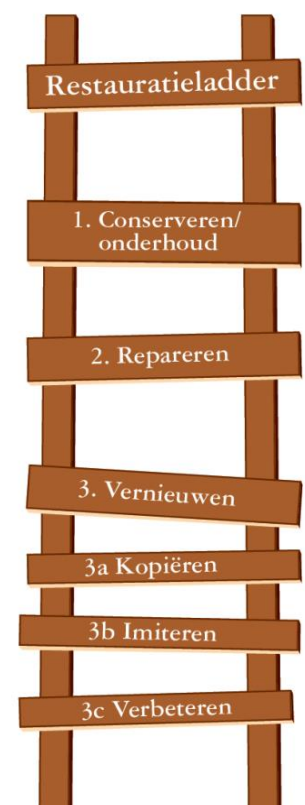
Restauratieladder

In sommige gevallen is de herbestemming van een rijksmonument noodzakelijk om leegstand te voorkomen. Zoals eerder aangegeven is, wordt bij de herbestemming vaak een koppeling gezocht met de cultuurhistorische waarde. Restauratie van cultureel erfgoed is echter alleen zinvol als dit de betekenis ervan, wat betreft onder meer de (cultuur)historische, esthetische of architectonische waarde, blijvend in stand houdt of versterkt. Stichting ERM⁶ heeft hiervoor de restauratieladder⁷ ontwikkeld. Het geeft een voorkeursvolgorde voor het type ingreep in een monument.

Elke ingreep is in meer of mindere mate een aantasting van cultuurhistorische waarde(n). Eisen die moeten worden gesteld aan een ingreep:

- ▶ Beperk de omvang van de ingreep, 'zo veel als noodzakelijk is en zo weinig als mogelijk is';
- ▶ Voer de ingreep degelijk uit, om (opnieuw) ingrijpen zo veel mogelijk te voorkomen of zo lang mogelijk uit te stellen;
- ▶ De ingreep moet passend (compatibel) zijn binnen de gegeven situatie;
- ▶ Vervang bij voorkeur met hetzelfde materiaal (of materiaal met dezelfde eigenschappen) en/of dezelfde techniek.

Als het gaat om een monument is allereerst van belang of het te verbouwen deel ook onderdeel is van de motivering om het tot monument te verklaren. Voor zover het wel gaat om monumentale delen is er een voorkeursvolgorde: hoe lager op de ladder, hoe minder wenselijk vanuit de optiek van monumentale waarden.



Figuur 3 Restauratieladder

Ingrepen aan De Paauw

Behalve dat er een nieuwe invulling wordt gevonden voor De Paauw, veranderen ook fysieke aspecten aan het gebouw. Per profiel is dit anders. Desondanks zijn er enkele aanpassingen die in ieder profiel terugkomen om de toegankelijkheid van De Paauw te verbeteren.

- ▶ Om de eerste en tweede verdieping toegankelijk te maken voor minder validen is het noodzakelijk een lift in het gebouw te realiseren;
- ▶ De momenteel ervaren tocht- en vochtproblemen zullen grotendeels zijn weggenomen met de renovatie van de gevels en het dak. Toch is het raadzaam een klimaatinstallatie toe te passen voor ventilatie en intensiever gebruik van de ruimten;
- ▶ Op iedere verdieping moeten de sanitaire voorzieningen worden opgeschaald om te kunnen voldoen aan intensiever gebruik;
- ▶ Data- en elektravoorzieningen moeten voldoende ruimte bieden voor intensiever gebruik en (technologische) ontwikkelingen in de toekomst. De huidige voorzieningen ondersteunen dit onvoldoende;

⁶ Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg

⁷ <https://www.stichtingerm.nl/restauratieladder>

- In alle varianten wordt er een horecavoorziening gerealiseerd in De Paauw. De keuken die hier voor nodig is kan in de kelder worden geplaatst of op de begane grond. Voor een koffiezaak of restaurant kan een zaal op de begane grond worden aangewezen waar toegang is aan de achterkant van De Paauw voor een terras.

Het uitgangspunt bij toekomstige aanpassingen aan De Paauw is dat gebouwdelen waar de cultuurhistorische waardering als 'hoog' is aangemerkt zo veel mogelijk behouden blijven (stap 1 van de restauratieladder). Hiervan is met name sprake op de begane grond (Burgemeesterskamer, Raadzaal en Spiegelzaal). Elektra wordt in het gehele gebouw gemoderniseerd (stap 3 van de restauratieladder), maar met behoud van hoogwaardige cultuurhistorische elementen. Op de verdiepingvloeren vinden meer grootschalige (ruimtelijke) aanpassingen plaats om te voldoen aan de invulling van een profiel (stap 3c van de restauratieladder).

Aanpassingen maatschappelijk profiel

Het maatschappelijke profiel kent beperkte ruimtelijke aanpassingen. Het aanbrengen van een lift is één van de voornaamste aanpassingen, waarbij de/het als hoogwaardig aangemerkte⁸ plafond en wanden worden aangetast op alle verdiepingen. Op de tweede verdieping worden verplaatsbare wanden geplaatst, zodat verschillende ruimten kunnen worden gerealiseerd en de ruimte zo optimaal mogelijk kan worden benut. Het merendeel van de bestaande tussenwanden komt te vervallen.

Op de eerste verdieping kan omwille van efficiency en comfort worden gekozen de bestaande wanden deels te vervangen door wanden met hoger akoestische kwaliteit en hiermee ruimten met verschillende oppervlakten te creëren.

Aanpassingen culturele variant

De minst ingrijpende ruimtelijke ingrepen komen naar voren in de culturele variant. In de culturele variant worden de zalen op de begane grond zoveel mogelijk in tact te houden. Desondanks is het noodzakelijk om een lift te plaatsen voor het huisvesten van publieke functies.

Voor de eerste en tweede verdieping gelden dezelfde veranderingen als bij de maatschappelijke variant, afhankelijk van de behoefte voor specifieke afmetingen van ruimten. Met name op het gebied van W- en E-installaties wordt er geïnvesteerd in moderne technieken.

Aanpassingen commerciële variant

Indien de commerciële variant wordt gebruikt voor een hotelfunctie, zijn er veel bouwkundige en ruimtelijke ingrepen nodig om de kamers met sanitair te realiseren. Mocht er worden gekozen voor een conferentiecentrum met kantoorfuncties, dan zijn de aanpassingen minder groot dan bij de hotelvariant.

Net als in de twee andere profielen, is het in het commerciële noodzakelijk om een lift te plaatsen. Dit brengt aanpassingen met zich mee op alle verdiepingen van De Paauw.

⁸ Ruimteboek De Paauw, Dröge (juli 2013)

05.05 Conclusie

Om de link naar het afwegingskader te leggen is ook voor dit hoofdstuk een scoretabel gemaakt met daarin de waardering van het raakvlak van een profiel met de thema's die in dit hoofdstuk zijn behandeld.

Tabel 6 Waardering profielen op basis van organisatorische afwegingen

Profiel	Score
Impact op de beheersorganisatie	
► Maatschappelijk	+/-
► Cultureel	+/-
► Commercieel	+
Het primaire proces van de zittende gebruiker	
► Maatschappelijk	+/-
► Cultureel	+/-
► Commercieel	+/-
De Paauw en gemeentelijk beleid	
► Maatschappelijk	+
► Cultureel	+
► Commercieel	-
Cultuurhistorische waarde	
► Maatschappelijk	+
► Cultureel	+
► Commercieel	-

Conclusies

- De impact op de beheersorganisatie is beperkt in het maatschappelijke en culturele profiel. Het beheer en eigendom blijven in deze profiel bij de gemeente waardoor er relatief weinig verandert voor het team dat momenteel is belast met deze taak. In het commerciële profiel vermindert de druk op de gemeentelijke organisatie omdat de exploitatie (en mogelijk het eigendom) over gaat naar een marktpartij.
- Voor de huidige gebruikers van De Paauw verandert in sommige profielen iets aan hun werkwijze. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin een verandering zijn. Per saldo zijn deze veranderingen beperkt waardoor de waardering gelijk is voor ieder profiel.
- Zowel het maatschappelijke als het culturele profiel sluiten goed aan op het gemeentelijke beleid. Beide profielen zijn gericht op het behoud van De Paauw als beeldbepalend gebouw in Wassenaar. Qua invulling heeft het culturele profiel net iets meer raakvlak met het gemeentelijke beleid dan het maatschappelijke profiel. Dit is te verklaren uit de nadruk op de historie van De Paauw, waar meer ruimte voor is binnen het culturele profiel. Het commerciële profiel scoort minder goed op de gemeentelijke beleidskaders omdat de rol van de gemeente meer naar de achtergrond verdwijnt.
- De cultuurhistorische waarde van De Paauw blijft het beste behouden in het culturele profiel omdat dit profiel de minste ruimtelijke wijzigingen binnen de muren van het gebouw met zich mee brengt. Met name het hotel uit het commerciële profiel brengt ruimtelijke ingrepen met zich mee waardoor er minder aansluiting is bij de cultuurhistorische waarde van het pand.

Afwegingen

- ▶ De impact op de beheersorganisatie van de gemeente is afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt met toekomstige gebruikers. In het geval van de commerciële invulling is het mogelijk dat de gemeente de exploitatie van het pand overlaat aan de exploitant, terwijl de gemeente het park beheert.
- ▶ De impact op het primaire proces van zittende gebruikers is per saldo nihil voor ieder profiel. De daadwerkelijke werkzaamheden veranderen niet. De locatieverandering maakt het mogelijk dat enkele van de huidige gebruikers efficiënter hun werk kunnen doen door kortere communicatielijnen en/of betere bereikbaarheid.
- ▶ Aansluitend op het gemeentelijke beleid is het mogelijk om een gemengde invulling te overwegen van zowel aspecten uit het maatschappelijke profiel als aspecten uit het culturele profiel. Zodoende wordt de multifunctionaliteit en bezettingsgraad in De Paauw verhoogd. Hierbij is het wel zaak om tot een mix van gebruikers te komen die dusdanig flexibel zijn dat zij gezamenlijk gebruik van De Paauw kunnen maken.
- ▶ De cultuurhistorische waarde blijft het meest behouden bij het maatschappelijke en culturele profiel. In het geval dat er bij het commerciële profiel een bijgebouw wordt gerealiseerd is het een politieke afweging of de ruimtelijke aanpassing aan het park geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.

06 FINANCIËEL-ECONOMISCH

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de huidige stand van zaken en de financiële uitwerking van de diverse profielen. Conform de toetsingscriteria van het afwegingskader wordt ingegaan op onder andere de investeringskosten en de periodieke onderhouds- en exploitatiekosten. Ook wordt weergegeven wat het exploitatieresultaat is, dan wel wat de bandbreedte is van de verkoopopbrengst bij een eventuele verkoop.

In dit hoofdstuk wordt het perspectief van de vastgoedeigenaar gebruikt. Dit betekent dat de kasstromen vanuit het oogpunt van de eigenaar van het vastgoed in beeld worden gebracht. Concreet betekent dit dat in profiel 1 en 2 de kasstromen vanuit het oogpunt van de gemeente in beeld worden gebracht en in profiel 3 vanuit het oogpunt van een externe partij. Hierbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de onzekerheid in geraamde en geschatte parameters ten aanzien van kosten en opbrengsten een bandbreedte ontstaat rondom de uitkomsten. De in deze rapportage geraamde verkoopopbrengsten en/of exploitatieresultaten betreffen daarom een indicatie.

06.01 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt weergegeven hoe de financiële exploitatie van De Paauw in de afgelopen jaren is verlopen. Onderstaande cijfers zijn een weergave van de gerealiseerde inkomsten en uitgaven met betrekking tot De Paauw volgens opgave van gemeente Wassenaar. Hierin is te zien dat de vastgoedexploitatie van De Paauw jaarlijks resulteert in een tekort van € 200.000,- tot € 250.000,-, waarbij de inkomsten enkel bestaan uit de huur die de School Advies Dienst (hierna: SAD) betaalt. Daarnaast wordt gemiddeld € 130.000,- per jaar besteed aan het groenbeheer in het park. Het totale tekort komt hiermee uit op € 330.000,- tot 380.000,- per jaar. Een uitgebreide toelichting op onderstaand overzicht is opgenomen in bijlage 03.

Tabel 7 Exploitatieresultaat De Paauw 2013-2018, in euro's

VASTGOEDEXPLOITATIE	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INKOMSTEN	13.797	13.576	83.186	16.136	13.076	13.076
UITGAVEN EXPLOITATIE	-113.925	-128.939	-144.811	-155.330	-122.552	-111.138
UITGAVEN ONDERHOUD	-3.046	-8.155	-11.269	-73.066	-38.707	-49.607
UITGAVEN INVESTERINGEN (KAPITAALLASTEN)	-127.071	-130.148	-131.436	-37.904	-34.124	-39.564
RESULTAAT VASTGOEDEXPLOITATIE	-230.245	-253.667	-204.331	-250.165	-182.306	-187.233
UITGAVEN BEHEER PARK	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
RESULTAAT TOTAAL	-360.245	-383.667	-334.331	-380.165	-312.306	-317.233

Het jaar 2015 is bijzonder in verband met de vrijval uit een voorziening. De opbrengsten zijn hierdoor eenmalig circa € 70.000,- hoger. Vanaf 2017 is De Paauw opgenomen als pand '*onderhevig aan verandering*' en wordt niet meer gedoteerd aan de voorziening voor het onderhoud van het pand. Dat verklaart de lagere exploitatielasten in 2017 en 2018.

06.02 Toekomstige situatie

Voor alle profielen is per ruimte weergegeven welke functie daar wordt verondersteld. Deze invulling is per profiel verschillend. In onderstaande tabel is de verdeling naar vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlak (hierna: m² vvo) per functie/gebruiker weergegeven in de huidige situatie en in drie profielen. Als er geen m² staan genoteerd bij een gebruiker, betekent dit dat die betreffende gebruiker in die variant niet is gehuisvest in De Paauw.

Tabel 8 Overzicht m² vvo per gebruiker in de drie profielen

Functie/gebruiker	Huidig	Maatschap.	Cultureel	Commercieel
-1: Brandweermuseum	186 m ²	-	186 m ²	-
-1: Archief	566 m ²	752 m ²	-	-
-1: Horeca			100 m ²	
-1: Overig	-	-	466 m ²	752 m ²
BG: Raadszaal	125 m ²	125 m ²	-	-
BG: Trouwzaal	62 m ²	62 m ²	-	-
BG: Kantoorruimte (B&W)	163 m ²	163 m ²	-	-
BG: Overige zalen/ruimte	525 m ²	373 m ²	-	-
BG: Horeca	-	152 m ²	125 m ²	-
BG: Cultuur	-	-	750 m ²	-
BG: Hotel/restaurant/zaalverhuur	-	-	-	875 m ²
1: Kantoorruimte	680 m ²	600 m ²	600 m ²	-
1: Opslag	-	80 m ²	80 m ²	-
1: Hotel	-	-	-	680 m ²
2: Kantoorruimte	193 m ²	193 m ²	193 m ²	-
2: Hotel	-	-	-	193 m ²
Totaal m² vvo	2.500 m²	2.500 m²	2.500 m²	2.500 m²

De tabel geeft een indicatie van de ruimteverdeling in elk van de drie profielen. Het is bedoeld om inzichtelijk te maken op welke wijze de diverse functies worden opgenomen. De maatschappelijke variant lijkt qua functioneren op de huidige situatie met de toevoeging van het horecapunt en het verdwijnen van het Brandweermuseum. In het culturele profiel wordt de begane grond behoudens een groter horecapunt volledig ingenomen door de culturele exploitatie. Dat betekent niet zozeer dat de Raadszaal en/of Trouwzaal komen te vervallen, maar dat hier een andere (permanente) invulling voor komt. In het commerciële profiel wordt alle ruimte benut voor de diverse functies van het profiel: restaurant en zaalverhuur op de begane grond en kamers op de eerste en tweede verdieping. In de bovenstaande optelling zijn de tussenvloeren (circa 100 m² vvo) niet meegenomen.

06.03 Investeringskosten

In deze paragraaf wordt een beknopt overzicht van de investeringskosten per profiel weergegeven. Het betreft de investeringskosten om het pand geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Tabel 9 Overzicht van investeringskosten per profiel, in euro's exclusief btw, prijspeil 1 juni 2019.

	Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Bouwkosten totaal	€ 6.233.000,-	€ 6.335.000,-	€ 8.439.000,-
▶ Sloopkosten	€ 102.000,-	€ 102.000,-	€ 96.000,-
▶ Bouwkundige werken	€ 1.206.000,-	€ 1.277.000,-	€ 1.708.000,-
▶ Installaties	€ 1.402.000,-	€ 1.402.000,-	€ 1.853.000,-
▶ Duurzaamheid	€ 1.332.000,-	€ 1.332.000,-	€ 1.350.000,-
▶ Vaste inrichting en voorziening	€ 159.000,-	€ 159.000,-	€ 648.000,-
▶ Terreinkosten	€ 150.000,-	€ 150.000,-	€ 150.000,-
▶ Algemene uitvoeringskosten	€ 1.882.000,-	€ 1.913.000,-	€ 2.634.000,-
Inrichtingskosten	€ 463.000,-	€ 435.000,-	€ 290.000,-
Bijkomende kosten	€ 1.689.000,-	€ 1.692.000,-	€ 1.769.000,-
Onvoorzien	€ 638.000,-	€ 647.000,-	€ 836.000,-
Totaal investeringskosten	€ 9.022.000,-	€ 9.109.000,-	€ 11.334.000,-

Deze investeringskosten zijn bepaald op basis van de uitgevoerde inspectie en op basis van kostenkengetallen en ervaringscijfers. Daarbij is rekening gehouden met de monumentale status van het gebouw. Verder is het uitgangspunt voor de investeringen dat de gebreken aan het bestaande gebouw worden hersteld (zowel bouwkundig als installatietechnisch), maar dat er geen opwaardering van het afwerkingsniveau plaatsvindt. Daarnaast leveren specifieke duurzaamheidsinvesteringen een voordeel op in de besparing en opwekking van energie.

Bovengenoemde investeringskosten worden afgeschreven in termijnen variërend in 10, 20 of 40 jaar, afhankelijk van het soort investering. Bouwkundige aanpassingen worden afgeschreven in 40 jaar, herstelwerkzaamheden en bepaalde onderdelen uit het inbouwpakket in 20 jaar en gebruiksvoorzieningen en afwerking in 10 jaar. De gemiddeld gewogen afschrijvingstermijn bedraagt 23 jaar. Op basis van een inschatting van de parkeerbehoefte zijn in alle profielen circa 70-80 parkeerplaatsen nodig op het maatgevende/drukste moment. De kosten van een dergelijke behoefte bedragen indicatief € 200.000,- (inclusief voorbereidingskosten). Deze raming is gebaseerd op een parkeeroplossing op maaiveld (met grastegels en klinkerverharding), ter plaatse van de voormalige Kwekerij ten noorden van het huis. Deze kosten zijn opgenomen in bovenstaande kostenraming, verdeeld over de post 'terreinkosten' en 'bijkomende kosten'. In bijlage 04 en bijlage F1 zijn de uitgebreidere investeringskostenramingen per profiel opgenomen.

06.04 Exploitatieopbrengsten

De exploitatieopbrengsten bestaan uit kale huur, exclusief servicekosten en btw. Het uitgangspunt in het nieuwe exploitatiemodel is dat de servicekosten (gas, water, elektra, schoonmaak) naar rato van het gehuurde oppervlakte worden doorberekend aan de betreffende gebruikers. Onderstaande tabel toont de verwachte exploitatieopbrengsten per jaar als het huidig gebruik wordt voortgezet en voor de drie profielen.

Tabel 10 Exploitatieopbrengsten in euro's per jaar exclusief btw, exclusief servicekosten, prijspeil 1 januari 2023.

Profielen	Huidig gebruik	Maatschap.	Cultureel	Commercieel
Kantoor	€ 13.000,-	€ 126.000,-	€ 115.000,-	-
Horeca/restaurant	-	€ 35.000,-	€ 39.000,-	€ 160.000,-
Overige zaalverhuur	-	€ 41.000,-	-	€ 76.000,-
Cultureel/museum	-	-	€ 32.000,-	-
Hotel	-	-	-	€ 271.000,-
Totaal	€ 13.000,-	€ 202.000,-	€ 186.000,-	€ 507.000,-

Uit de tabel komt duidelijk naar voren dat de exploitatieopbrengsten bij voortzetting van de huidige situatie erg laag zijn. De huuropbrengsten in de drie profielen zijn significant hoger, waarbij het commerciële profiel duidelijk de grootste huurpotentie heeft. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van de te verwachte huuropbrengst:

- ▶ Horeca/restaurant/hotel: € 200,- tot € 300,-/m² vvo. Hiervoor is een residuele huurberekening uitgevoerd op basis van een inschatting van de verwachte omzet en kengetallen omtrent een horeca exploitatie, aangevuld met een marktanalyse van horecapanden in de regio Wassenaar.
- ▶ Cultureel/museum: € 35,-/m² vvo. Ook hiervoor is een residuele huurberekening uitgevoerd op basis van een inschatting van de verwachte aantal bezoekers, entreeprijs en omzet gebaseerd op kengetallen en een marktanalyse van musea in Nederland.
- ▶ Kantoor/vergaderruimte: € 135,-/m² vvo voor reguliere kantoorverhuur aan maatschappelijke en culturele organisaties. Hiervoor is een marktanalyse uitgevoerd van kantoorruimte in Wassenaar.
- ▶ Zaalhuur: Op basis van een marktanalyse is de inschatting gemaakt dat verhuur van ruimten circa € 6,-/m² vvo per dag oplevert. In het maatschappelijk profiel is het uitgangspunt dat de locatie minimaal 11 dagen per jaar wordt verhuurd voor bruiloften. In het commercieel profiel is het uitgangspunt dat de locatie naast bruiloften ook kan worden gehuurd als trainings-/conferentiecentrum en daarmee de bezettingsgraad minimaal 20% bedraagt.

Voor de ruimten die door de gemeente worden gebruikt in het maatschappelijke en culturele profiel, wordt geen huur betaald. In bijlage 05 is een nadere toelichting gegeven over de wijze waarop deze uitgangspunten tot stand zijn gekomen. In deze analyse is gerekend met markthuren (in plaats van een kostprijsdekkende huur), omdat het voor potentiële huurders enkel relevant is hoe de huur zich verhoudt tot huren elders in de omgeving ("Betaal ik niet te veel?") en hun eigen business case ("Kan ik deze huur betalen?"). Als deze huur voor partijen te hoog is, maar de gemeente vindt huisvesting van deze partijen in De Paauw belangrijk, kan zij daar via andere budgetten middelen ter beschikking voorstellen. Andersom: als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuurl, dan is het voor huurders niet interessant om in de Paauw te huren als elders een kwalitatief vergelijkbare ruimte gehuurd kan worden voor minder geld.

06.05 Exploitatiekosten

De onderstaande tabel toont de te verwachten exploitatiekosten per profiel welke voor rekening komen van de vastgoedeigenaar.

Tabel 11 Exploitatiekosten per profiel (exclusief huurders-deel), in euro's exclusief btw, prijspeil 1 januari 2023.

	Huidig gebruik	Maatsch.	Cultureel	Commercieel
Energie en water	€ 35.400,-	€ 15.000,-	€ 8.600,-	€ 6.400,-
Energiebesparing en -opwekking	<i>n.v.t.</i>	- € 13.100,-	- € 10.600,-	- € 9.300,-
Schoonmaak	€ 64.400,-	€ 27.900,-	€ 16.100,-	€ 10.600,-
Zakelijke lasten	€ 22.600,-	€ 22.600,-	€ 22.600,-	€ 22.400,-
Overige (beheer-)kosten	€ 6.400,-	€ 6.400,-	€ 6.400,-	€ 6.400,-
Niet-verrekenbare btw	€ 0,-	€ 3.600,-	€ 5.100,-	<i>n.v.t.</i>
Dagelijks onderhoud (exploitatie)	€ 38.800,-	€ 28.900,-	€ 28.900,-	€ 28.600,-
Onderhoud (dotatie)	<i>n.v.t.</i>	€ 112.200,-	€ 112.200,-	€ 111.200,-
Totale exploitatiekosten (exclusief kapitaallasten)	€ 167.600,-	€ 203.000,-	€ 189.000,-	€ 176.300,-

In bovenstaande exploitatiekosten betreffen de zakelijke lasten, de belastingen en verzekeringen. De overige (beheer-)kosten betreffen diverse kosten voor bijvoorbeeld telefoonabonnement, lidmaatschap, afval, alarm-opvolging, representatie en advies. Hierin is te zien dat de verbruikskosten en schoonmaakkosten afnemen in de verschillende profielen. Het betreft de kosten voor de algemene en niet verhuurde ruimten. Deze kosten worden naar rato van het gehuurde doorbelast aan de gebruiker en zijn daarmee niet meer voor rekening van de vastgoedeigenaar, zoals in de huidige situatie wel het geval is. De huurders zijn verantwoordelijk voor het betalen van het eigen verbruik (door servicekosten), dat geldt ook voor ook het hotel.

Ten opzichte van het huidig gebruik is een dotatie opgenomen van ruim € 112.000,- per jaar om langjarig te kunnen voorzien in het benodigde onderhoud.

In de exploitatiekosten is rekening gehouden met afnemende energielasten door verduurzaming van het gebouw en installaties. Op basis van de geraamde investeringen is de verwachting dat deze energiekosten met circa € 4,50/m² bvo per jaar dalen. Daarnaast wordt er een voordeel ontvangen vanuit de salderingsregeling. Deze salderingsregeling houdt in dat de stroom die wordt opgewekt met zonnepanelen en wordt terug geleverd aan het net, wordt afgetrokken van het eigen energieverbruik. Deze regeling wordt tot 1 januari 2023 ongewijzigd voortgezet en daarna geleidelijk afgebouwd totdat in 2031 het voordeel uiteindelijk 0 is. Vanaf dat moment wordt enkel nog een (inkoop)vergoeding gegeven vanuit de energieleverancier voor de terug geleverde zonnestroom.⁹

06.06 Alternatieve huisvestingskosten

Afhankelijk van het profiel dat wordt gekozen, moeten enkele huidige gebruikers worden verhuisd naar een nieuwe locatie. In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van de kosten voor alternatieve huisvesting voor partijen die uit De Paauw vertrekken. Gemeente Wassenaar geeft aan zich verantwoordelijk te voelen voor de huisvesting van de volgende partijen of functies die nu in De Paauw zijn gevestigd:

- ▶ de griffie;
- ▶ de Raad;
- ▶ fractiekamers;
- ▶ archief;

⁹ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/04/26/salderingsregeling-verlengd-tot-2023>.

- ▶ opslag van de eigen kunstverzameling;
- ▶ ICT-ruimte als back-up;
- ▶ SAD;
- ▶ het brandweermuseum;
- ▶ het bieden van een trouwlocatie indien dit behouden blijft.

Indien voor een bovenstaande partij een alternatieve huisvesting moet worden gezocht brengt dit kosten met zich mee. In deze paragraaf worden de kosten hiervoor in beeld gebracht. Indien een partij in één van de varianten uit De Paauw wordt geplaatst, wordt er inzicht geboden in de kosten die dit met zich meebrengt. Een uitgebreide toelichting per uit te plaatsen partij is te vinden in bijlage 06.

Het totaaloverzicht van uitplaatsingen en de bijbehorende kosten staat in het onderstaande overzicht. Voor de huur van een regulier kantoor wordt een markthuur van € 150,- per m² gerekend (exclusief btw en servicekosten).

Tabel 12 Overzicht structurele alternatieve huisvestingslasten per gebruiker

	Maatschappelijk profiel	Cultureel profiel	Commercieel profiel
Griffie	Geen uitplaatsing	€ 3.000,- per jaar	€ 3.000,- per jaar
Raad	Geen uitplaatsing	Tussen € 27.600,- en € 50.000,- per jaar	Tussen € 27.600,- en € 50.000,- per jaar
Fractiekamers	Geen uitplaatsing	€ 12.000,- per jaar	€ 12.000,- per jaar
Oud archief	Geen uitplaatsing	€ 107.800,- per jaar exclusief verhuiskosten. Kosten voor WODV (€ 65.000,- per jaar voor gemeente Wassenaar, 60%)	€ 107.800,- per jaar, exclusief verhuiskosten. Kosten voor WODV (€ 65.000,- per jaar voor gemeente Wassenaar, 60%)
Kunstopslag	€ 60.000,- per jaar	Geen uitplaatsing	€ 60.000,- per jaar
ICT-ruimte	Geen uitplaatsing	€ 15.000,- per jaar	€ 15.000,- per jaar
SAD	€ 37.500,- per jaar	€ 37.500,- per jaar	€ 37.500,- per jaar
Brandweermuseum	€ 28.500,- per jaar	Geen uitplaatsing	€ 28.500,- per jaar
Trouwlocatie	Geen uitplaatsing	€ 0,- per jaar	€ 0,- per jaar
Totale uitplaatsingskosten	€ 125.000,- per jaar.	Tussen € 160.000,- en € 180.000,- per jaar	Tussen € 250.000,- en € 270.000,- per jaar.

De uitplaatsingskosten die in de bovenstaande tabel zijn weergegeven zijn jaarlijks terugkerende kosten voor huisvesting. In het geval van een uitplaatsing komen hier ook eenmalige verhuiskosten bij. Ervaringscijfers leren dat deze kosten voor reguliere inventaris € 25,- per m² bvo bedragen, inclusief verhuismanagement. Voor meer complexe verhuizingen (zoals musea of ICT-voorzieningen) bedragen deze kosten € 50,- per m² bvo. De verhuizing van de trouwlocatie is berekend op € 0,-, omdat deze functie niet op een andere gemeentelijke locatie terugkomt.

Tabel 13 Overzicht eenmalige verhuiskosten bij uitplaatsing

	Maatschappelijk profiel	Cultureel profiel	Commercieel profiel
Griffie	Geen uitplaatsing	€ 500,-	€ 500,-
Raad	Geen uitplaatsing	€ 5.000,-	€ 5.000,-
Fractiekamers	Geen uitplaatsing	€ 2.000,-	€ 2.000,-
Oud archief ¹⁰	Geen uitplaatsing	€ 7.000,-	€ 7.000,-
Kunstopslag	Tussen € 15.000,- en € 20.000,-	Geen uitplaatsing	Tussen € 15.000,- en € 20.000,-
ICT-ruimte	Geen uitplaatsing	€ 5.000,-	€ 5.000,-
SAD	€ 6.250,-	€ 6.250,-	€ 6.250,-
Brandweermuseum	€ 9.500,-	Geen uitplaatsing	€ 9.500,-
Trouwlocatie	Geen uitplaatsing	€ 0,-	€ 0,-
Totale verhuiskosten	Tussen € 30.750,- en € 35.750,-	€ 25.750,-	Tussen € 50.250,- en € 55.250,-

06.07 Overige kosten

Naast de investerings- en exploitatiekosten zijn nog een aantal overige, periodieke, kostenposten relevant. Deze kostenposten hebben niet direct te maken met de vastgoedexploitatie van De Paauw, maar spelen wel een rol in de afweging omtrent de drie profielen. Dit zijn onder andere:

- 1 Alternatieve huisvestingskosten voor de functies die nu in De Paauw zijn gehuisvest, elders huisvesting moeten krijgen en waar de gemeente (financieel) voor verantwoordelijk is. Dit betreffen jaarlijks terugkerende kosten. Een overzicht van deze kosten is opgenomen in hoofdstuk 06.06/bijlage 6 en bedragen circa € 125.000,- en € 180.000,- per jaar in de eerste en tweede variant en maximaal € 270.000,- in de derde variant.
- 2 Daarnaast zijn er eenmalige verhuiskosten voor gebruikers die uitgeplaatst moeten worden. Voor kantoorgebruikers worden de verhuiskosten geraamd op € 25,-/m² bvo (incl. verhuismanagement). Voor complexere verhuizingen (bijvoorbeeld bij het Brandweermuseum) worden de verhuiskosten geraamd op € 50,-/m² bvo.
- 3 Groenbeheer van het Park. Deze kosten zijn niet meegenomen in de investerings- en/of exploitatiekosten. De gemeente heeft een raming opgesteld van de verwachte beheerkosten: circa € 100.000,- per jaar voor het “dagelijkse” beheer van onder andere de droge oevers, grasland, hagen, heesters, rozen, parkbos, vaste planten en fietsen en voetpaden en daarnaast een bedrag van € 30.000,- per jaar voor de reservering voor groot- en vervangingsonderhoud.
- 4 Huisvestingssubsidie indien profiel één of twee wordt gerealiseerd. Maatschappelijke of culturele organisaties hebben mogelijk subsidie nodig om de gevraagde huur te kunnen betalen. Deze subsidie wordt door de gemeente verstrekt.

¹⁰ Op basis van rapportage Gemeentearchief nu en in de toekomst, C.C. de Glopper-Zuijderland, juni 2015

- 5 Investeringskosten park. In aanvulling op de bouw- en investeringskostenraming heeft de gemeente een globale kostenraming opgesteld ten behoeve van de restauratie- en instandhoudingskosten van de beelden en andere bouwkundige elementen in het park. In figuur 3 is het park weergegeven, welke circa 15 ha. groot is. De kosten voor dit park zijn, in afwachting van een besluit over de toekomst van De Paauw, nog niet in de begrotingen opgenomen. De verwachte restauratiekosten bedragen ruim € 700.000,-, exclusief btw en de beheerkosten bedragen indicatief € 21.000,- per jaar. Deze bedragen zijn exclusief restauratie- en herstelkosten voor de Princissetuin. De kosten voor herstel zijn te afhankelijk van een visie op de mate van restauratie. Zowel de restauratie- en herstelkosten als de jaarlijkse beheerkosten komen voor rekening van de gemeente.



Figuur 5 Weergave van de Buitenplaats

06.08 Fiscaleiteit

Voor de verhuurexploitatie van het vastgoed zijn twee belastingen relevant:

- 1 Belasting toegevoegde waarde (btw);
- 2 Vennootschapsbelasting (Vpb).

Voor de btw is het relevant dat in sommige gevallen de betaalde btw op exploitatiekosten niet verrekenbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval als de gemeente (een deel van) het gebouw verhuurt aan maatschappelijke organisaties die geen mogelijkheid tot btw verrekening hebben. In de financiële doorrekeningen is daarom het uitgangspunt gehanteerd dat naar rato van het gebruik door maatschappelijke organisaties de btw op exploitatiekosten, op de exploitatie drukt.

Daarnaast is per 1 januari 2016 ook de Vpb van toepassing op overheden met als doel het voorkomen van oneigenlijk voordeel van overheden. Dit heeft betrekking op ondernemingsactiviteiten van overheden. Gezien de fase van het onderzoek is er voor gekozen geen diepgaande fiscale analyse uit te voeren en impact van de Vpb voor nu buiten beschouwing te laten.

In bijlage 07 wordt een beknopte toelichting gegeven op het bovenstaande en de impact van deze belastingen op de vastgoedexploitatie. Het is bedoeld als algemene toelichting, en niet bedoeld als specifiek, fiscaal advies. De fiscale implicaties hangen ook af van andere omstandigheden. Wij adviseren bij fiscale vragen een gespecialiseerd advies in te winnen.

06.09 Businesscase vastgoedexploitatie

Onderstaand wordt de businesscase van de toekomstige vastgoedexploitatie getoond. De uitgangspunten voor de verschillende businesscases (investeringskosten, exploitatieopbrengsten en –kosten) zijn in de paragrafen hiervoor beschreven.

Tabel 14 Businesscase vanuit het perspectief van de eigenaar, in euro's exclusief btw vanaf 1 januari 2023.

	Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Opbrengsten	€ 202.000,-	€ 186.000,-	€ 507.000,-
Exploitatielasten	- € 203.000,-	- € 189.000,-	- € 176.000,-
Kapitaallasten bestaand	- € 83.000,-	- € 83.000,-	- € 83.000,-
Kapitaallasten nieuw	- € 485.000,-	- € 490.000,-	- € 609.000,-
Resultaat exploitatie	- € 569.000,-	- € 576.000,-	- € 362.000,-
Kostprijsdekkende huur/m²	€ 295,-	€ 290,-	€ 330,-

In bijlage 08 is de volledige businesscase met uitgebreide toelichting opgenomen. In alle profielen zijn forse investering nodig om De Paauw geschikt te maken voor toekomstig gebruik. Ter indicatie is de gemiddelde kostprijsdekkende huur berekend voor alle profielen. De kostprijsdekkende huur bedraagt € 290,-/m² vvo (of zelfs meer in het commerciële profiel). Deze kostprijsdekkende huur is in belangrijke mate zo hoog door de forse investeringen die worden gedaan, waaronder ook een gedeelte voor achterstallig onderhoud en enkele duurzaamheidsinvesteringen.

Businesscase profiel 1: Maatschappelijk

In de eerste variant worden maatschappelijke functies gehuisvest in De Paauw en wordt een kleine horecafunctie toegevoegd. Dit leidt tot een negatief exploitatieresultaat van circa € 570.000,- in 2023. In deze variant worden wel meer opbrengsten gerealiseerd dan in de bestaande situatie, maar de kosten zijn ook hoger doordat er fors wordt geïnvesteerd in de binnenzijde van De Paauw. Ook in deze variant maakt de gemeente nog gebruik van het gebouw, waarvoor geen opbrengsten zijn ingerekend. De kostprijsdekkende huur voor het volledige gebouw bedraagt in deze variant circa € 295,-/m² vvo.

Businesscase profiel 2: Cultureel

De tweede variant geeft invulling aan een cultureel profiel, waarbij de gemeente geen gebruiker meer is van het pand, wél eigenaar. De toevoeging van een museum met ruimte voor tentoonstellingen, een kleinschalige horecafunctie en vergaderruimten leidt tot een negatieve exploitatie van circa € 576.000,- in 2023. De exploitatie toont een kleine verbetering ten opzichte van het maatschappelijke profiel. De te verwachte opbrengsten zijn licht hoger. De exploitatielasten zijn licht lager doordat meer ruimte kan worden verhuurd en daarmee meer gebruikslasten kunnen worden doorbelast aan de gebruiker. Daarentegen is de benodigde investering in deze variant hoger dan in de eerste variant. Per saldo bedraagt de kostprijsdekkende huur ook in deze tweede variant circa € 290,-/m² vvo.

Businesscase profiel 3: Commercieel

In de laatste variant wordt invulling gegeven aan het commerciële profiel. De Paauw wordt getransformeerd tot hotel met restaurant en vergaderruimten. Ook hier blijft de exploitatie verlieslatend, maar toont wel een forse verbetering ten opzichte van de voorgaande profielen. Het exploitatieresultaat bedraagt circa € 365.000,- negatief in 2023. De opbrengsten zijn fors hoger dan in de andere varianten, maar ook de investering om De Paauw geschikt te maken voor hotel functie is fors hoger.

Daarnaast kunnen slechts 21 hotelkamers worden gerealiseerd, wat relatief weinig is. Om te komen tot een structureel rendabele vastgoedexploitatie met een hotel/restaurant functie is uitbreiding van het aantal kamers noodzakelijk door elders een extra bouwvolume te realiseren. Deze nieuwbouw is verhoudingsgewijs (in kosten per kamer) veel goedkoper dan het herstel van De Paauw.

De waarde van het object wordt bepaald door de hoogte van de benodigde investeringen, de jaarlijkse (netto) huurstroom en de restwaarde. Deze toekomstige kasstromen worden netto contant gemaakt tegen een marktconforme discontovoet. Het resultaat is het bedrag dat een marktpartij bereid is om aan de gemeente te betalen. Het uitgangspunt hierbij is dat enkel het huis wordt verkocht (met een beperkt stuk grond) en niet het gehele park. Dit blijft in eigendom bij de gemeente.

Door de omvangrijke investeringen (onder andere in achterstallig onderhoud) en de tamelijk inefficiënte vormgeving van pand voor de hotelfunctie, wordt de verkoopwaarde geraamd op indicatief vier miljoen euro negatief. Anders gezegd, om met dit profiel en op dit plan over te gaan op verkoop aan een marktpartij, moet de gemeente een budget van minimaal vier miljoen euro beschikbaar stellen ter dekking van het onrendabele deel. Dit bedrag betreft enkel het afdekken van het onrendabele deel en niet de (boekhoudkundige) afboeking van de boekwaarde van het pand en de restauratie aan de buitenzijde. Om bij de verkoop door de gemeente een negatieve grondopbrengst te voorkomen, dient indicatief 1.500 m² bvo aan extra bebouwingsruimte mogelijk gemaakt te worden. Zo ontstaat een hotel van +/- 60 kamers in plaats van 21. De bereidheid van de gemeente om planologische medewerking te verlenen aan een commerciële functie én het extra bouwvolume is daarom randvoorwaardelijk voor de verkoop.

In aanvulling op het commerciële profiel met een hotel/restaurant is ook een variant beoordeeld die vergelijkbaar is met profiel 1, maar met commerciële kantoorhuurders in plaats van de maatschappelijke huurders. Het pand is qua kantoorruimte beter te benutten en de daarmee samenhangende investering is ook kleiner. Hierbij is ook het uitgangspunt gekozen dat de duurzaamheidsinvesteringen achterwege blijven (een besparing van circa € 2.000.000,-), aangezien deze investeringen vanuit financieel oogpunt weinig toegevoegde waarde hebben. Het aandachtspunt is dat het comfort van de gebruikers hiermee vergelijkbaar is met de huidige situatie. Als de gemeente bereid is de Raadszaal, de fractiekamers/kantoren op de begane grond en het archief te huren voor in totaal € 200.000,- (prijsspeil 1 januari 2023, heden € 250,-/m² vvo exclusief servicekosten) en de kantoorruimte wordt eveneens volledig verhuurd voor een commerciële huurprijs van € 250,-/m² vvo, de netto contante waarde indicatief € 740.000,- bedraagt. Dit is bij benadering de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van de Paauw op 1 januari 2021. Het uiteindelijke verkoopbedrag hangt af van de verkoopvoorwaarden, de dan geldende marktcondities en inschatting van risico's door de mogelijke kopers.

De verkoopoptie kan ook worden vormgegeven in een pacht constructie waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Voor marktpartijen kan dit een voordeel zijn, omdat de financieringsomvang kleiner wordt. De gemeente houdt daarnaast meer grip op de grond en opstal. Indien de toekomstig eigenaar twee jaar lang niet aan haar canonverplichting voldoet, kan de gemeente het recht van erfpacht opzeggen. Op dat moment heeft de gemeente het volle (onbelaste) eigendom van de grond en opstallen "terug", inclusief de investeringen die een marktpartij in de tussenliggende periode al dan niet heeft gedaan. Hierbij dient de gemeente het recht van erfpacht zodanig te contracteren dat de vergoedingsplicht voor eventuele investeringen in opstallen niet aan de orde is.

Verkoopprocedure

Het Rijk, de provincies, gemeenten, waterschappen, universiteiten en andere publiekrechtelijke rechtspersonen zijn verplicht een advies van een commissie van deskundigen in te winnen als zij cultuurogoederen willen afstoten waarvan zij eigenaar zijn. Het moet dan gaan om cultuurogoederen die mogelijk van bijzondere cultuurhistorische, wetenschappelijke of uitzonderlijke schoonheid zijn en onvervangbaar en onmisbaar voor het Nederlands cultuurbezit.

Het is dus voor gemeente Wassenaar mogelijk (onder voorwaarden) over te gaan tot vervreemding. Het Rijksvastgoedbedrijf (verder: RVB) brengt van tijd tot tijd ook (onderdelen van) cultuurhistorische erfgoed naar de markt. Ter illustratie: het RVB is recent met een verkoopprocedure gestart voor een deel van het gevangenisdorp Veenhuizen, gesticht in 1823 door de Maatschappij van Weldadigheid voor de heropvoeding van bedelaars en landlopers¹¹. Het RVB biedt *“de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om het bijzondere verhaal van Veenhuizen een vervolg te geven. Er is ruimte voor een vernieuwende aanpak, gebaseerd op de erfgoedwaarde en met aandacht voor duurzame ontwikkeling. Kansen liggen vooral in de monumentale waarde van de gebouwen en de bijzondere samenhang tussen functie (arbeid, detentie en zorg), gebouwen en verkaveling. Het is overigens de bedoeling dat het af te stoten deel als één geheel overgaat. Zo wordt versnippering voorkomen.”* Brink adviseert de gemeente bij een keuze voor vervreemding een verkoopprocedure op te stellen met daarin kaders voor wat betreft de invulling (bijvoorbeeld programmatisch) en de daaraan gekoppelde planologische medewerking, samenwerkingsvorm, toegankelijkheid en andere relevante eisen en wensen. Op deze wijze krijgen exploitanten en ondernemers maximaal de ruimte binnen de kaders een reëel en levensvatbaar programma uit te werken.

06.10 Conclusie

In de onderstaande tabel zijn alle financiële bevindingen samengevoegd vanuit het perspectief van de gemeente.

Tabel 15 Bedragen per jaar in euro's, exclusief btw, per 1 januari 2023

Profiel	Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Investeringskosten	€ 8.921.000,-	€ 9.020.000,-	n.v.t.
Opbrengsten (exploitatie)	€ 202.000,-	€ 186.000,-	n.v.t.
Exploitatiekosten	- € 91.000,-	- € 77.000,-	n.v.t.
Onderhoudskosten (dotatie)	- € 112.000,-	- € 112.000,-	n.v.t.
Kapitaallasten	- € 568.000,-	- € 573.000,-	n.v.t.
Resultaat vastgoedexploitatie	- € 569.000,-	- € 576.000,-	n.v.t.
Groenbeheer park	- € 130.000,-	- € 130.000,-	- € 130.000,-
Alternatieve huisvesting	- € 125.000,-	- € 180.000,-	- € 270.000,-
Verwacht jaarlijks resultaat	- € 824.000,-	- € 886.000,-	- € 400.000,-
Eenmalige verkoopopbrengst	n.v.t.	n.v.t.	- € 4 tot € 0,- mln.

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het verwachte tekort jaarlijks circa € 800.000,- tot 900.000,- bedraagt. Met dit budget kan de gemeente De Paauw herstellen, het huis en park langjarig exploiteren en huisvesting bieden aan diverse maatschappelijke en culturele organisaties, waaronder deels ook haar eigen organisatie. Voor de alternatieve huisvestingskosten is uitgegaan van de bovenkant van de geraamde bandbreedte. Bij het commerciële profiel komen geen exploitatiekosten en –opbrengsten meer voor rekening van de gemeente, maar nog wel de kosten voor het groenbeheer van het park en de alternatieve huisvestingskosten. Daarnaast wordt (afhankelijk van de specifieke invulling en kaders) een eenmalige verkoopopbrengst gerealiseerd.

¹¹ <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2019/06/27/wie-geeft-het-verhaal-van-veenhuizen-een-vervolg>

Hierin zijn geen eenmalige kosten meegenomen, zoals:

- ▶ Verhuiskosten: Op basis van het moeten uitplaatsen van verschillende gebruikers kost het naar verwachting eenmalig circa € 25.000,- tot € 50.000,- om de gebruikers te verhuizen;
- ▶ Restauratie van beelden en gebouwde elementen in het park (circa € 700.000,-). De kosten voor herstel zijn te afhankelijk van een visie op de mate van restauratie.

Hieronder volgt de score van de profielen binnen het afwegingskader:

Tabel 16 Waardering profielen op basis van financieel-economische afwegingen

Profiel	Score
Investeringskosten	
▶ Maatschappelijk	+/-
▶ Cultureel	+/-
▶ Commercieel	-
Onderhoudskosten periodiek	
▶ Maatschappelijk	-
▶ Cultureel	-
▶ Commercieel	-
Exploitatieopbrengst	
▶ Maatschappelijk	-
▶ Cultureel	-
▶ Commercieel	+
Exploitatiekosten	
▶ Maatschappelijk	-
▶ Cultureel	-
▶ Commercieel	+/-
Financiële haalbaarheid	
▶ Maatschappelijk	-
▶ Cultureel	-
▶ Commercieel	-
Kosten alternatieve huisvesting	
▶ Maatschappelijk	+/-
▶ Cultureel	+/-
▶ Commercieel	-

Conclusies

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ▶ Het verschil in het exploitatieresultaat van de profielen Maatschappelijk en Cultureel is verwaarloosbaar.
- ▶ De kostprijsdekkende huur is dermate hoog dat vanuit financiën gezien De Paauw eigenlijk niet geschikt is voor huisvesting van maatschappelijke en/of culturele organisaties. De voornaamste reden van de hoge kostprijsdekkende huur is de kapitaallasten als gevolg van de forse investering.
- ▶ Er moet bereidheid bestaan bij de gemeente om via het accepteren van een exploitatietekort op De Paauw, dan wel het verstrekken van huisvestingssubsidies, huisvesting van maatschappelijke/culturele organisaties mogelijk te maken.

- ▶ Door de omvangrijke investeringen (onder andere in achterstallig onderhoud) en de tamelijk inefficiënte vormgeving van pand voor de hotelfunctie, wordt de verkoopwaarde geraamd op indicatief vier miljoen euro negatief.
- ▶ Om te komen tot een structureel rendabele vastgoedexploitatie met een hotel/restaurant functie is uitbreiding van het aantal kamers noodzakelijk door elders een extra bouwvolume te realiseren. Om voor dit profiel te kunnen kiezen is de bereidheid van de gemeente om planologische medewerking te verlenen randvoorwaardelijk. Mede gelet op de cultuurhistorische waarde, de Paauw als rijksmonument en de omgevingsfactoren is dit naar verwachting een complex traject.
- ▶ Een alternatief is om het pand conform het maatschappelijke profiel te transformeren naar kantoorruimte voor commerciële verhuur (doelgroep bestaat uit bijvoorbeeld uit advocaten, notariskantoren, makelaars, et cetera). Daarnaast huurt de gemeente een deel van de ruimte op de begane grond terug (*"sale-and-lease-back"*). De investeringen in dit alternatief zijn lager waardoor een hogere verkoopopbrengst mogelijk is.
- ▶ De verkoopoptie kan ook worden vormgegeven in een pacht constructie, waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente houdt op deze wijze meer grip op de grond en opstal.

Overwegingen

Er zijn daarnaast nog enkele relevante nuances en overwegingen:

- ▶ In alle bovenstaande analyses is geen rekening gehouden met eenmalige of structurele subsidies ter dekking van de investerings- of exploitatiekosten. Mogelijk kunnen subsidies vanuit het Rijk en/of Provincie worden verkregen waarmee de financiële resultaten verbeteren;
- ▶ In de investeringskostenraming is namelijk wel rekening gehouden met de monumentale status van het gebouw. Echter wil dit niet zeggen dat er zekerheid bestaat over of de voorgestelde bouwkundige en installatietechnische ingrepen ook worden toegestaan. Nadere uitwerking van de plannen door een architect zijn noodzakelijk om dit uitsluitel te kunnen geven;
- ▶ In de investeringskostenraming is twee miljoen euro opgenomen voor diverse duurzaamheidsmaatregelen (aanvullende isolatie dak, voorzetramen- en wanden, zwevende dekvloer in souterrain, zonnepanelen). Naast hun bijdrage aan energiebesparing- en opwekking dragen deze maatregelen ook bij aan het comfort van de gebruikers in het pand. Hierbij wordt echter wel de kanttekening geplaatst dat deze investering voor de exploitatie van De Paauw strikt genomen niet noodzakelijk is en leidt tot een verslechtering van het exploitatieresultaat. Het is te overwegen om te zoeken naar mogelijkheden hoe dit budget elders kan worden ingezet om meer impact te maken op het gebied van duurzaamheid. Afhankelijk van de afschrijvingstermijn vermindert dit het verlies met circa € 85.000,- per jaar;
- ▶ Tot slot bestaan er mogelijkheden te bezuinigen en concessies te doen in de kwaliteit van de huisvesting, bij een gelijkblijvend voorzieningenniveau. Deze besparing is naar verwachting meer passend in het culturele of maatschappelijke profiel, dan in een profiel met commerciële kantoorhuurders. De investeringskosten worden met € 700.000,- tot € 900.000,- verlaagd. Dit betekent dat de kapitaallasten circa € 30.000,- tot maximaal € 40.000,- per jaar afnemen.

07 OVERIGE AFWEGINGEN

07.01 Duurzaamheidsambities

Op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente Wassenaar het doel gesteld in 2040 energieneutraal te zijn. In de opgestelde Routekaart Lokale Energie Strategie 2019-2022 wordt aangegeven dat dit voor Wassenaar een uitdaging is, omdat een groot deel van de gebouwde omgeving uit monumentale panden bestaat met een grote cultuurhistorische waarde. Voor De Paauw geldt dit uiteraard ook.

In 2015 heeft Stichting de Witte Roos¹² een uitgebreide rapportage gemaakt over het verduurzamingspotentieel van De Paauw. Deze rapportage beslaat zowel verduurzamingsmaatregelen aan de buitenzijde van De Paauw als verduurzamingsmaatregelen aan de binnenzijde. Mede door de renovatie die in 2019 wordt afgerond aan de buitenzijde van De Paauw, is een deel van deze adviezen reeds opgevolgd. In deze paragraaf worden mogelijke verduurzamingsmaatregelen toegelicht.

Het behoud van de cultuurhistorische waarde staat centraal bij het verduurzamen van monumenten zoals De Paauw. Dit brengt beperkingen met zich mee, omdat (veel) verduurzamingsmaatregelen impact hebben op het uiterlijk van veel hoogwaardige cultuurhistorische elementen. Het verwachten van een 'labelsprong', met betrekking tot het energielabel, zou daarom geen doel op zich moeten zijn. De energieprestatie (EI-index) van een monument kan door verduurzaming drastisch verbeteren zonder dat dit een labelsprong oplevert.

Bij de renovatie van de buitenzijde van De Paauw is er voor gekozen om het dak niet te isoleren en geen dubbel glas aan te brengen. Daarentegen is bij deze renovatie het grootste probleem van De Paauw wel aangepakt: de afwerking van de buitengevel. Voorheen ademde deze gevel niet door het gebruikte materiaal en hoopte vocht zich op. Hierdoor ontstond er houtrot en roest. Na de renovatie verandert dit door het gebruik van natuurlijke materialen die een meer natuurlijke luchtstroom mogelijk maken.

Aan de binnenzijde is de isolatie van de kelder een probleem. In de kelder zijn momenteel het brandweermuseum, het (kunst)archief en een installatieruimte gesitueerd. Potentiële vochtproblemen zijn door Stichting de Witte Roos aangemerkt als mogelijk problematisch voor het huidige functionele gebruik. Daarnaast is er veel warmteverlies naar de bovenliggende verdiepingen. Een oplossing die hierbij van pas kan komen is het isoleren van de begane grondvloer. Hierbij wordt het verblijfscomfort op de begane grond verhoogd en kunnen stookkosten worden teruggebracht.

Een manier om te verduurzamen en hierbij de cultuurhistorische waarde niet aan te tasten is het aanbrengen van Ledverlichting. Deze technologie heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld, waardoor het mogelijk is een lichtkleur en lichtopbrengst te realiseren die aansluit bij deze cultuurhistorische waarde.

¹² Raadhuis De Paauw | Verduurzaming: mogelijkheden en kansen, Stichting de Witte Roos, 6 april 2015.

Om het verblijfscomfort te verhogen en verbruikskosten terug te dringen is het raadzaam de klimaatinstallaties te moderniseren. Hierbij is het echter wel zaak een afweging te maken over de resterende levensduur van installaties en de investering voor vervanging. De huidige Cv-ketels zijn slechts vier jaar oud waarmee een vroegtijdige vervanging door een efficiëntere ketel nu niet voor de hand ligt. In de door Brink opgestelde BOEI-inspectie en MJOB is opgenomen om deze ketels te behouden. Het gebruik van moderne, efficiënte installaties zal leiden tot een lager energieverbruik. Echter, de wijze van gebruik van het object is ook van belang voor de energieprestatie. Om inzicht te krijgen in de energieprestatie is het aanbrengen van slimme meters een goede optie. Om duurzaam gebruik aan te moedigen raden wij aan gebruikers en beheerders inzicht te geven in de verbruiksgegevens, zodat zij er op kunnen sturen om minder te verbruiken.

Waar binnen het toekomstige gebruik van De Paauw veel winst te behalen valt, is de bezettingsgraad. In de huidige invulling is de bezetting laag, waardoor er vaak wordt gestookt voor lege ruimtes. Door gebruik inzichtelijk te maken en efficiënt te plannen ontstaat de mogelijkheid het energieverbruik hierop aan te passen en zodoende te optimaliseren. Volgens Stichting de Witte Roos kan een meer bewuste omgang met de energiehuishouding kan leiden tot energiebesparingen van 10 tot 20%. De verduurzamingsmaatregelen die in de MJOB zijn opgenomen zijn tevens in de investeringskosten meegerekend.

07.02 Conclusie

Verduurzaming is een grote uitdaging voor monumentale panden. Er is veel te winnen, maar er zijn ook veel beperkingen aan het verduurzamen van een gebouw zoals De Paauw. Hieronder is een gelijkwaardige score gegeven aan de profielen in relatie tot het verduurzamen.

Tabel 17 Waardering profielen op basis van overige afwegingen

Profiel	Score
Maatschappelijk	+/-
Cultureel	+/-
Commercieel	+/-

Conclusie

- ▶ Binnen de voorgestelde profielen zijn geen grote afwijkingen tussen verduurzamingsmogelijkheden. Uiteraard hangt het verbruik samen met het gebruik van De Paauw en zal dit verschillen per profiel. Desondanks leidt het ene profiel niet tot een ander pakket van verduurzamingmaatregelen;
- ▶ Het verhogen van de bezettingsgraad brengt mogelijk veel winst met zich mee qua energieverbruik en energiebehoefte. Een multifunctioneel gebruik kan een hogere bezettingsgraad bevorderen;
- ▶ Begin met het monitoren van het huidige energieverbruik en betrek gebruikers hierbij. Probeer gebruikers zich bewust te laten worden van het verbruik en geef ze tips over hoe dit kan worden verbeterd.

Overwegingen

- ▶ Om tot een exacte invulling van het pakket van verduurzamingsmaatregelen te komen moet een maatwerkadvies worden opgesteld. Op basis van dit maatwerkadvies kan worden overgegaan op het plaatsen van bijvoorbeeld isolatie of nieuwe installaties om zodoende De Paauw duurzamer te maken;
- ▶ Verwacht geen labelsprong in het energielabel, omdat dit zeer lastig is voor monumentale panden. Leg daarentegen de nadruk op het verbeteren van de energieprestatie zonder dat hier gelijk een labelsprong uit voortkomt.

08 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

08.01 Beoordeling van profielen

Op basis van het in paragraaf 02.01 getoonde afwegingskader zijn de drie profielen voorzien van een score. Deze score is gebaseerd op de analyse van Brink. Het betekent niet dat het profiel met de hoogste totaalscore automatisch de nieuwe invulling van De Paauw wordt. Per item van het afwegingskader geeft dit overzicht wel een richtinggevend advies aan de gemeenteraad in hun besluitvormingstraject.

Toetsingscriteria	Variant 1 Maatschappelijk	Variant 2 Cultureel	Variant 3 Commercieel
1 Maatschappelijke afwegingen			
1.1 In welke mate ondersteunen de stakeholders de variant? - Huidige gebruikers opstal - Huidige gebruikers buitenruimte - Inwoners Wassenaar - Commerciële partijen (mogelijke investeerders/exploitanten/evenementen) - ...	+	+	+/-
2 Organisatorische afwegingen			
2.1 In welke mate heeft de variant impact op de beheerorganisatie? - Welke personele bezetting (in aantal FTE én competenties) is er nodig om het beheer uit te voeren?	+/-	+/-	+
2.2 In welke mate heeft de variant impact op het primaire proces van de zittende gebruikers?	+/-	+/-	+/-
2.3 In welke mate sluit de variant aan op de gemeentelijke beleidskaders? - Vastgoedkaders - Cultureel erfgoed - Planologisch - Grondprijnsbeleid	+	+	-
2.4 Is er alternatieve huisvesting beschikbaar voor de hoofdfuncties welke nu gevestigd zijn in De Paauw?	+/-	+/-	-
2.5 In welke mate heeft de gemeente grip en sturing op de toekomst van De Paauw?	+	+	-
2.6 In welke mate wordt de cultuurhistorische waarde geborgd?	+	+	-
3 Financieel-economische afwegingen			
3.1 Wat zijn de kosten behorende bij de varianten? Onderverdeeld in: - Investeringskosten - Onderhoudskosten periodiek - Exploitatieopbrengst	+/- - -	+/- - -	- - +
3.2 Wat is de opbrengstpotentie van de varianten? Onderverdeeld in: - Verkoopopbrengst - Exploitatieopbrengst	n.v.t. -	n.v.t. -	- +
3.3 Financiële haalbaarheid: valt de investeringsbehoefte en het exploitatiesaldo binnen een bepaalde financieringsruimte / budget?	-	-	-
4 Overige afwegingen			
4.1 Wat is de doorlooptijd van de bouw-/ontwikkelingsfase van de variant?	Geïntegreerd in de financieel-economische afwegingen		
4.2 In hoeverre zijn de investeringen voor implementatie te faseren?	Geïntegreerd in de financieel-economische afwegingen		
4.3 In welke mate draagt de variant bij aan evt. gemeentelijke duurzaamheidsambities?	+/-	+/-	+/-

Figuur 6 Ingevuld afwegingskader

08.02 Conclusies

In het onderzoek zijn meerdere conclusies genoteerd per hoofdstuk. Hieronder zijn ze terug te lezen in chronologische volgorde:

Maatschappelijk afwegingen

- ▶ Alle profielen zorgen voor behoud van de openbare toegankelijkheid van zowel het park als het huis. Er is wel verschil in mate van openbaarheid omdat in het maatschappelijke profiel met name organisaties zijn die werken met bezoek op afspraak terwijl dit meer vrijblijvend is in het culturele profiel;
- ▶ De samenhang tussen het huis en het park wordt in het culturele profiel versterkt door de mogelijkheden van exposities en optredens in het park. Desondanks kan de verbinding tussen pand en park in ieder profiel worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie door middel van een horecafunctie;
- ▶ Het culturele profiel biedt veel mogelijkheden om de historie van Prins Fredrik te vertellen in zowel het huis als het park. Voor de andere profielen is het zaak om dit terug te laten komen in de thematiek van het horecaconcept;
- ▶ In ieder profiel komt horeca terug, iets wat zeer op prijs gesteld wordt door mensen die hebben deelgenomen aan het participatietraject. Met name het commerciële profiel biedt mogelijkheden om het potentieel van een horecagelegenheid te benutten;
- ▶ In het maatschappelijke profiel blijft De Paauw het centrum voor de lokale democratie. In de andere twee profielen is dit niet het geval;
- ▶ Cultuurbeleving komt sterk tot zijn recht in culturele profiel. Er kan worden gedacht aan een Wassenaars museum. In het maatschappelijke en commerciële profiel komt dit niet terug;
- ▶ Als trouwlocatie blijft De Paauw geschikt in het maatschappelijke en het commerciële profiel. De rol van de gemeente verandert hierin wel aangezien zij in het maatschappelijke profiel ook de trouwlocatie exploiteren, terwijl dit in het commerciële profiel door een marktpartij wordt gedaan.

Organisatorische afwegingen

- ▶ De impact op de beheersorganisatie is beperkt in het maatschappelijke en culturele profiel. Het beheer en eigendom blijven in deze profiel bij de gemeente waardoor er relatief weinig verandert voor het team dat momenteel is belast met deze taak. In het commerciële profiel vermindert de druk op de gemeentelijke organisatie omdat de exploitatie (en mogelijk het eigendom) over gaat naar een marktpartij;
- ▶ Voor de huidige gebruikers van De Paauw verandert in sommige profielen iets aan hun werkwijze. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin een verandering zijn. Per saldo zijn deze veranderingen beperkt waardoor de waardering gelijk is voor ieder profiel;
- ▶ Zowel het maatschappelijke als het culturele profiel sluiten goed aan op het gemeentelijke beleid. Beide profielen zijn gericht op het behoud van De Paauw als beeldbepalend gebouw in Wassenaar. Qua invulling heeft het culturele profiel net iets meer raakvlak met het gemeentelijke beleid dan het maatschappelijke profiel. Dit is te verklaren uit de nadruk op de historie van De Paauw, waar meer ruimte voor is binnen het culturele profiel. Het commerciële profiel scoort minder goed op de gemeentelijke beleidskaders omdat de rol van de gemeente meer naar de achtergrond verdwijnt;
- ▶ De cultuurhistorische waarde van De Paauw blijft het best behouden in het culturele profiel, omdat dit profiel de minste ruimtelijke wijzigingen binnen de muren van het gebouw met zich meebrengt. Met name het hotel uit het commerciële profiel brengt ruimtelijke ingrepen met zich mee, waardoor er minder aansluiting is bij de cultuurhistorische waarde van het pand.

Financieel-economische afwegingen

- ▶ Het verschil in het exploitatieresultaat van de profielen Maatschappelijk en Cultureel is verwaarloosbaar;
- ▶ De kostprijsdekkende huur is dermate hoog dat vanuit financiën bezien De Paauw eigenlijk niet geschikt is voor huisvesting van maatschappelijke en/of culturele organisaties. De voornaamste reden van de hoge kostprijsdekkende huur is de kapitaallasten als gevolg van de forse investering;
- ▶ Er moet bereidheid bestaan bij de gemeente om via het accepteren van een exploitatietekort op De Paauw, dan wel het verstrekken van huisvestingssubsidies, huisvesting van maatschappelijke/culturele organisaties mogelijk te maken;
- ▶ Door de omvangrijke investeringen (o.a. in achterstallig onderhoud) en de tamelijk inefficiënte vormgeving van pand t.b.v. de hotelfunctie, wordt de verkoopwaarde geraamd op indicatief vier miljoen euro negatief;
- ▶ Om te komen tot een structureel rendabele vastgoedexploitatie met een hotel/restaurant functie is uitbreiding van het aantal kamers noodzakelijk door elders een extra bouwvolume te realiseren. Om voor dit profiel te kunnen kiezen is de bereidheid van de gemeente om planologische medewerking te verlenen randvoorwaardelijk;
- ▶ Een alternatief is het pand conform het maatschappelijke profiel te transformeren naar kantoorruimte voor commerciële verhuur (doelgroep bestaat uit bijvoorbeeld uit advocaten, notariskantoren, makelaars, et cetera). Daarnaast huurt de gemeente een deel van de ruimte op de begane grond terug ("*sale-and-lease-back*"). De investeringen in dit alternatief zijn lager waardoor een hogere verkoopopbrengst mogelijk is;
- ▶ De verkoopoptie kan ook worden vormgegeven in een pacht constructie waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente houdt op deze wijze meer grip op de grond en opstal.

Overige afwegingen

- ▶ Om tot een exacte invulling van het pakket van verduurzamingsmaatregelen te komen moet een maatwerkadvies worden opgesteld. Op basis van dit maatwerkadvies kan worden overgegaan op het plaatsen van bijvoorbeeld isolatie of nieuwe installaties om zodoende De Paauw duurzamer te maken;
- ▶ Verwacht geen labelsprong in het energielabel omdat dit zeer lastig is voor monumentale panden. Leg daarentegen de nadruk op het verbeteren van de energieprestatie zonder dat hier gelijk een labelsprong uit voortkomt.

08.03 Aanbevelingen

Het doel van dit adviesrapport is om een duidelijke richting te geven aan de gemeenteraad over een keuze voor de toekomstige invulling van De Paauw. Om deze richting te kunnen geven heeft Brink heel nadrukkelijk drie verschillende profielen opgesteld met ieder een heel eigen karakter. Ieder profiel heeft voor- en nadelen zoals ook uit het afwegingskader in figuur 6 blijkt.

Mogelijk ligt de meest passende invulling van De Paauw in een combinatie van 2 of 3 profielen. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor een cultureel profiel maar dat er bewust een keuze gemaakt wordt om trouwen in De Paauw mogelijk te maken. Een andere mix van functies is die van maatschappelijke gebruikers en commerciële gebruikers. Door deze combinatie is het mogelijk om huurinkomsten te verhogen en tot een beter exploitatieresultaat te komen, al blijft dit een kostbare aangelegenheid.

De aanbeveling luidt om De Paauw in bezit te houden aangezien een verkoop weinig inkomsten oplevert. Daarnaast is zowel vanuit het gemeentelijke beleid als uit het maatschappelijke participatietraject gebleken dat behoud van De Paauw gewenst is.

09 BIJLAGEN

09.01 Bijlage 1: Verslag expertgroep

Introductie project

Brink Management / Advies (hierna: Brink) is in opdracht van gemeente Wassenaar bezig met een onderzoek naar een duurzaam exploitatiemodel voor De Paauw. Eén van de onderdelen van dit onderzoek is het organiseren van een expertisegroep waarin erfgoed specialisten gevraagd wordt te brainstormen over mogelijke invullingen voor De Paauw. Deze expertisegroep heeft op 19 februari 2019 plaatsgevonden en de input van deze groep wordt meegenomen in het vervolg van dit onderzoek van Brink.

In dit document wordt een kort verslag gegeven van adviezen die zijn voortgekomen uit de expertisegroep. Daarnaast worden mogelijke exploitatiemodellen geïntroduceerd die nader worden onderzocht in het onderzoek van Brink.

De centrale vraag in het onderzoek is de volgende:

“Op welke wijze kan de gemeente (voor de middellange termijn van 20 jaar) op een verantwoorde manier met de inzet van mensen en middelen zowel de huisvesting van de bestuurlijke organisatie alsook de continuïteit van De Paauw als rijksmonument in welke vorm dan ook het beste bevorderen?”

Verslag expertisegroep

Tijdens de expertisegroep is een groep van specialisten bijeengekomen om te brainstormen over ‘out-of-the-box’ ideeën voor de invulling van De Paauw. Het brainstormen vond plaats in twee rondes; ronde 1 waarin de wildste ideeën aangedragen mochten worden en ronde 2 waarin de meest haalbare ideeën uit ronde 1 verder werden uitgewerkt.

De voornaamste algemene adviezen die door de expertisegroep zijn meegegeven:

- ▶ Tijdens een van de brainstormrondes werd aangegeven dat de continuïteit en herkenbaarheid van De Paauw is van groot belang voor inwoners van Wassenaar. Het is belangrijk dat er een duurzame invulling komt en dat beperkt wordt dat vele functiewisselingen plaatsvinden in de toekomst;
- ▶ Houd rekening met de oorspronkelijke functie die De Paauw had toen het gebouwd werd. Vanuit historisch perspectief is eenzelfde invulling, wonen, goed te verantwoorden;
- ▶ Zorg voor een herbestemming waar de potentiële invulling(en) van toegevoegde waarde zijn voor de omgeving. Dit geldt ook voor het landgoed. Betrek het landgoed bij een nieuw exploitatieconcept;
- ▶ Benut de mogelijkheden die de landgoederenzone biedt en vertel het verhaal van Prins Frederik. Gebruik de identiteit van de plek en de cultuurhistorische waarde;
- ▶ Overweeg het “zoneren” van zowel het gebouw als de buitenruimte. Benut het verdienpotentieel van een bepaald deel van de locatie maximaal (bijv. voor een commerciële invulling) om deze opbrengsten in te zetten voor behoud van het openbaar toegankelijke deel met een meer maatschappelijk/culturele bestemming;
- ▶ Probeer te achterhalen wat de maatschappelijke waarde is van De Paauw voor Wassenaar. Zodoende kan achterhaald worden wat de mogelijkheden zijn voor herbestemming met betrekking tot de behoefte van de inwoners van Wassenaar.

Mogelijke exploitatiemodellen

In brainstormronde 1 is De Paauw vanuit een breed perspectief geanalyseerd. In drie groepen zijn vele, uiteenlopende oplossingsrichtingen aangedragen die nog niet benoemd waren in de huidige discussie. De drie voornaamste ideeën uit brainstormronde 1 zijn verder uitgewerkt in brainstormronde 2. Hieronder worden mogelijke exploitatiemodellen beschreven die werden voorgedragen gedurende de expertisegroep.

Brainstormronde 1

In de eerste brainstormronde werden uiteenlopende exploitatiemogelijkheden voorgedragen. Hierbij werden de volgende concrete voorbeelden genoemd:

- ▶ Museum, sociëteit, hotel, longstay, tiny houses op het landgoed, woningen, golfbaan, horeca met moestuin op het landgoed, zalenverhuur, rouwcentrum, kunst- en expositieruimte (binnen en buiten), muziek (onderwijs en uitvoering), kenniscentrum over de omgeving, kantoren, tijdelijke experimentele invulling, ambassade.

Naast concrete voorbeelden werden op een hoger abstractieniveau de volgende opties aangedragen:

- ▶ Gemengde functies;
- ▶ Verpachten;
- ▶ Maatschappelijk verantwoord ondernemen om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te voorzien van werk;
- ▶ Vertel het verhaal van Prins Frederik;
- ▶ Behoud de openbaarheid van zowel het landhuis als het park;
- ▶ Zoneren van het gebouw en het park. Hierbij wordt één deel van het gebouw of het park commercieel geëxploiteerd om deze opbrengsten in te zetten voor behoud van het openbaar toegankelijke deel.

Brainstormronde 2

Tijdens de brainstormronde werd door drie groepen verder ingegaan op het gebied van financiële, organisatorische en maatschappelijke haalbaarheid van verschillende invullingen. Dit leidde tot de volgende voorbeelden:

- ▶ Combineer functies. Hierbij worden combinaties van wonen, werken en horeca aangedragen. Ook is het hierbij van belang om een maatschappelijke invulling aan het pand te geven die aansluit bij de andere gebruikers van De Paauw. Toegankelijkheid voor publiek is belangrijk om aan te sluiten bij de maatschappelijke waarde van De Paauw. De maatschappelijke invulling zou een tijdelijk karakter kunnen hebben met een ingroeimodel. Dit ingroeimodel is afhankelijk van de mate van succes van deze functie.
- ▶ Verpacht het landgoed als geheel. Dit brengt voor de gemeente als voordeel met zich mee dat men het eigendom behoudt en dat zij niet is belast met het beheer. Hierbij moet de exploitant een verhaal/visie hebben dat aansluit bij De Paauw en haar geschiedenis.

Vervolgstappen

De varianten die door de expertisegroep zijn aangedragen worden volgens het afwegingskader verder uitgewerkt. Daarnaast wordt ook getoetst of de 0-variant exploitabel is in de komende 20 jaar. De toetsingscriteria zijn in tabel hiernaast weergegeven.

Een onderdeel van het vervolgonderzoek zijn de zogenoemde participatiegroepen. In het beginstadium van het onderzoek worden omwonenden en gebruikers van De Paauw, inwoners van Wassenaar en beleidsambtenaren gevraagd naar hun mening over de specifieke kwaliteiten van De Paauw. Deze participatiesessie helpt met het verkrijgen van inzicht in de maatschappelijke waarde van het object en biedt de mogelijkheid om vragen en zorgen onder de bevolking in kaart te brengen.

De participatiegroepen worden ook in een later stadium in het onderzoek betrokken. Tijdens deze tweede participatie-ronde wordt terugkoppeling gegeven over de uitkomsten van het onderzoek en krijgen de aanwezigen de mogelijkheid om hier feedback op te geven. In alle communicatie naar deelnemers van de participatiegroepen wordt aangegeven dat hun inbreng adviserend is en daarmee niet bindend.

Voorbeelden van herbestemmingen

Gedurende de expertisegroep zijn enkele succesvolle voorbeelden van herbestemmingen aangedragen ter inspiratie. Hieronder zijn deze voorbeelden opgesomd:

De Tempel – Den Haag

Voormalig bankgebouw – voormalig opvangtehuis – voormalige discotheek – momenteel afdeling archeologie van de gemeente.



Johan de Witthuis – Den Haag

Voormalig woonhuis – momenteel gebouw voor representatieve doeleinden van de Staat.



1	Financieel-economische afwegingen
1.1	Wat zijn de kosten behorende bij de varianten? Onderverdeeld in: - investeringskosten - onderhoudskosten periodiek - exploitatiekosten
1.2	Wat is de opbrengstpotentie van de varianten? Onderverdeeld in: - verkoopopbrengst - exploitatieopbrengst
1.3	Financiële haalbaarheid: valt de investeringsbehoefte en het exploitatie saldo binnen een bepaalde financieringsruimte / budget?
2	Organisatorische afwegingen
2.1	In welke mate heeft de variant impact op de beheerorganisatie? - Welke personele bezetting (in aantal FTE én competenties) is er nodig om het beheer uit te voeren?
2.2	In welke mate heeft de variant impact op het primaire proces van de zittende gebruikers?
2.3	In welke mate sluit de variant aan op de gemeentelijke beleidskaders? - Vastgoedkaders - Cultureel erfgoed - Planologisch - Grondprijnsbeleid
2.4	Is er alternatieve huisvesting beschikbaar voor de hoofdfuncties welke nu gevestigd zijn in De Paauw?
2.5	In welke mate heeft de gemeente grip en sturing op de toekomst van De Paauw?
2.6	In welke mate wordt de cultuurhistorische waarde geborgd?
3	Maatschappelijke afwegingen
3.1	In welke mate ondersteunen de stakeholders de variant? - Huidige gebruikers opstal - Huidige gebruikers buitenruimte - Inwoners Wassenaar - Commerciële partijen (mogelijke investeerders/exploitanten/evenementen) - ...
4	Overige afwegingen
4.1	Wat is de doorlooptijd van de bouw-/ontwikkelingsfase van de variant?
4.2	In hoeverre zijn de investeringen voor implementatie te faseren?
4.3	In welke mate draagt de variant bij aan evt. gemeentelijke duurzaamheidsambities?

Hamtoren - Vleuten

Voormalig kasteel – momenteel
woning met muziekstudio in
aanbouw.



Huis Dedel – Den Haag

Voormalig woonhuis – momenteel
museum.



Chiswick house – Londen

Voormalig woonhuis – momenteel
een museum met siertuinen.



Buitenplaats Ockenburgh – Den Haag

Voormalig woonhuis – momenteel
horeca en expositieruimte.



Watertoren – Groningen

Voormalige watertoren –
momenteel congresruimte.



Kasteel Duivenvoorde – Voorschoten	Voormalig woonhuis – momenteel een museum.	
Westergasfabriek – Amsterdam	Voormalige gasopslag – momenteel horeca- en muziekgelegenheid.	
Huize Den Deijl – Wassenaar	Huize Den Deijl werd in 1891 als koetshuis bij de uitspanning Den Nieuwen Deijl gebouwd – is in 2018 verkocht en wordt opnieuw horecagelegenheid.	
Korenbeurs – Groningen	Voormalige korenbeurs – momenteel een supermarkt.	

09.02 Bijlage 2: Verslagen participatiesessies

09.02.01 Omwonenden (13 maart 2019)

Op woensdagavond 13 maart 2019 heeft de eerste participatiesessie met omwonenden van De Paauw plaatsgevonden. Deze participatiesessie is een onderdeel in het onderzoek dat Brink Management / Advies (hierna: Brink) uitvoert in opdracht van gemeente Wassenaar (hierna: de gemeente). In dit onderzoek behandelt Brink mogelijke, duurzame exploitatiemodellen voor De Paauw (park en landhuis). De stem van diverse partijen – waaronder ook de direct omwonenden van De Paauw - wordt in dit advies meegewogen en tijdens participatiesessies worden zij gevraagd mee te denken over de toekomst van De Paauw. Hieronder staat het verslag van de participatiesessie met omwonenden en wordt uitleg gegeven over de vervolgstappen in het onderzoek van Brink.

Pluspunten huidige situatie

Door alle aanwezigen bij de participatiesessie wordt aangegeven dat De Paauw van een schoonheid is die voor Wassenaar behouden moet blijven. Het pand is het visitekaartje voor de gemeente, en inwoners van Wassenaar en omgeving kunnen van deze schoonheid genieten omdat het park openbaar toegankelijk is. Het is volgens omwonenden van belang om een dergelijk gebouw aan te houden voor ceremoniële bijeenkomsten van de gemeenten en als trouwlocatie.

Ondanks de openbare toegankelijkheid en goede bereikbaarheid van zowel het gebouw als het park, wordt er geen (verkeers)overlast ervaren door omwonenden. De rust van het park maakt het tot een ideale locatie om te wandelen, sporten en de hond uit te laten.

Minpunten huidige situatie

Ondanks dat het rustige park een ideale omgeving is om de hond uit te laten, leidt dit ook tot enige overlast van hondenpoep. Hangjongeren worden eveneens genoemd als een minpunt in de huidige situatie. De ene periode is er meer sprake van hangjongeren dan in de andere periode. Als oplossing wordt aangedragen om vanuit de gemeente een locatie aan te bieden waar deze hangjongeren terecht kunnen.

Unaniem wordt de huidige invulling van De Paauw gezien als een minpunt. De huidige invulling past niet bij de statuur en cultuurhistorische waarde van het gebouw. Met de huidige invulling komt het gebouw niet tot zijn recht en zijn de hoge beheerskosten niet in verhouding met hetgeen De Paauw teruggeeft aan Wassenaar.

Wensen bij een toekomstige invulling

Voor de toekomst van De Paauw worden veel suggesties aangedragen. Dit zijn zowel suggesties op het gebied van een invulling van De Paauw als een visie op het karakter dat het landgoed moet uitstralen.

Vooraf het park moet openbaar toegankelijk blijven. Dit is een stelling die door alle aanwezigen aangenomen wordt. Het moet een park worden/blijven dat uitnodigt om te wandelen, sporten en voor scholen om te bezoeken. Een culturele invulling van het park wordt meerdere malen genoemd. Hierbij wordt het park gezien als een geschikte omgeving voor een beeldentuin maar ook voor muziekvoorstellingen. In het geval van muziekvoorstellingen is de wens dat dit kleinschalig is, niet al te vaak en past bij het klassieke karakter van De Paauw. In alle invullingen voor het park wordt aangegeven dat het in eigendom houden van de gemeente hoog op de verlanglijst staat. Indien dit niet mogelijk is, dan is de optie om het beheer van het park over te dragen aan een beheersstichting acceptabel zo lang het park publiek toegankelijk blijft.

De wensen bij een toekomstige invulling van het pand lopen verder uiteen. Voorop staat dat in het beste geval er een complementaire situatie ontstaat tussen het gebouw en het park. Dit kan bijvoorbeeld een (particulier) museum in het pand zijn die exposeert in de tuin. Het is een wens dat de maatschappelijke functie behouden blijft. Hierbij kan gedacht worden aan een trouwlocatie of een ontvangstlocatie voor het gemeentebestuur. Indien er horeca in het pand komt, dan bij voorkeur horeca die overdag geopend is en 's avonds gesloten. Theater en muziek worden ook genoemd als geschikte en wenselijke invullingen. Een laatste mogelijkheid, die niet door iedere aanwezige wenselijk wordt geacht, is het creëren van appartementen of kantoren in het gebouw.

Bedenkingen bij een toekomstige invulling

Gewaarschuwd wordt voor een te commerciële invulling van De Paauw. Dit kan leiden (verkeers)overlast in de directe omgeving. De maatschappelijke waarde moet worden gerespecteerd. Daarmee wordt bedoeld dat er geen kroeg, hotel, avondhoreca of casino in De Paauw gevestigd wordt. Bij een eventuele verkoop bestaat de angst dat De Paauw niet behouden blijft voor Wassenaar en dat daarmee geen recht wordt gedaan aan de statuur van het gebouw en het park. Bovendien betekent dit dat Wassenaar en haar inwoners de grip kwijt zijn op De Paauw en haar toekomst.

Overige opmerkingen

Naast het behandelen van de huidige en toekomstige situatie bij De Paauw, zijn door de aanwezigen enkele andere opmerkingen geplaatst. Een voorbeeld hiervan is dat het park zich goed leent als loslooplocatie voor honden en dat dit ook in de toekomst zo moet blijven. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat mensen wel moeite hebben met de uitlaatservices met vele honden tegelijk. Er worden nadrukkelijke vraagtekens gesteld bij de huidige invulling van het pand omdat de indruk bestaat dat dit meer rendabel moet kunnen en meer in lijn met de statuur van De Paauw.

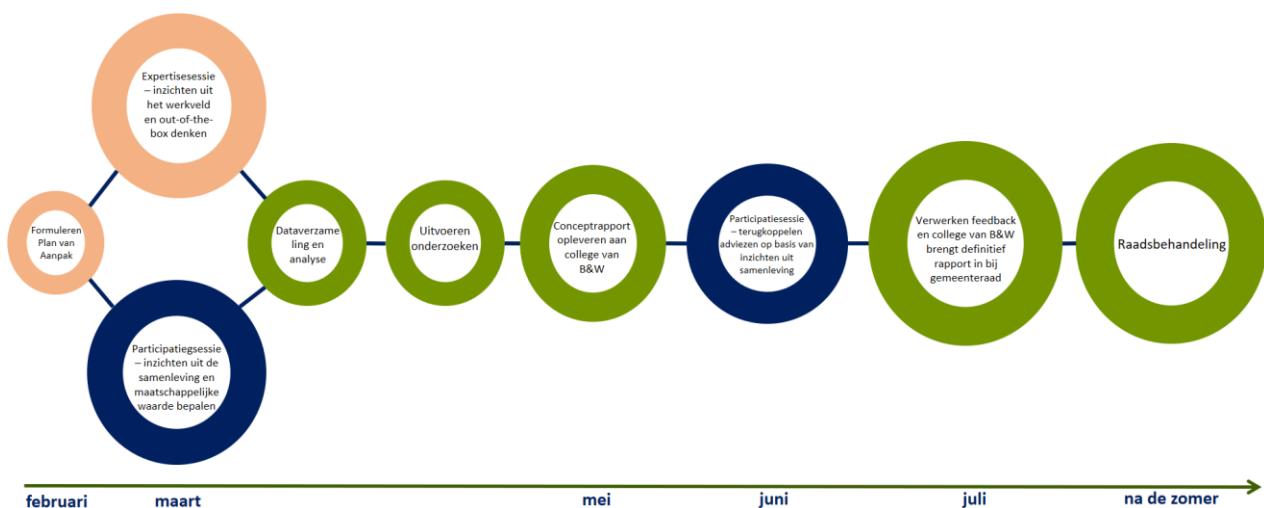
Een andere opmerking is dat in eerder overleg met de gemeente, het park geen 'evenemententerrein' genoemd mag worden en dat het vreemd is dat er gezocht wordt naar een duurzame 'exploitatie' van De Paauw als geheel. Exploitatie is per definitie het nastreven van winst, iets wat door aanwezigen als begrijpelijk wordt gezien voor het pand maar dat dit niet het doel mag zijn voor het park. Daarom wordt het advies meegegeven om de optie te onderzoeken om het beheer van park en het gebouw te scheiden waarbij het park onder gemeentelijke verantwoordelijkheid valt.

Verder is de vraag gesteld waarom de volgorde van de restauratie zo gekozen is (eerst de buitenzijde, dan de binnenzijde). De gemeente antwoordt dat de restauratie van de buitenzijde niet langer uit te stellen was. Daarnaast was ook een subsidie reeds verkregen. Verder is besloten om de restauratie van de binnenzijde uit te stellen totdat meer duidelijk is over de uiteindelijke functie.

Aanwezigen benoemen dat het Kasteel Duivenvoorde een goed voorbeeld is van een duurzaam exploitatiemodel. De vraag is welke aspecten van de bedrijfsvoering ook relevant zijn voor De Paauw. Tot slot geven de aanwezigen aan de het initiatief van de avond wordt gewaardeerd. Hiermee ontstaat een open discussie over de toekomst van De Paauw die door aanwezigen als positief wordt ervaren.

Vervolg van het onderzoek

Het onderzoek dat Brink uitvoert bestaat uit enkele vervolgstappen. In het schema op de volgende pagina zijn deze weergegeven. De reeds uitgevoerde stappen zijn roze, de blauw omrande stappen zijn de participatiesessies, waarbij wij partijen graag betrekken. Medio juni kunnen partijen wederom een uitnodiging verwachten voor een participatiesessie. Tijdens deze tweede sessie legt Brink uit hoe uw inbreng is meegenomen in mogelijke exploitatiemodellen. Uiteindelijk draagt het adviesrapport bij aan een raadsbesluit over de toekomstige invulling van De Paauw.



09.02.02 Huidige gebruikers (interviews vanaf 13 maart 2019)

Na het afgelasten van de informatiesessie met de huidige gebruikers van De Paauw op 13 maart 2019, is besloten de gebruikers los van elkaar te bevragen over de bezwaren, mogelijkheden, eisen en wensen met betrekking tot hun huisvesting. Met uitzondering van de beheerder van de kunst(-opslag), zijn alle gebruikersgroepen geïnterviewd en is kwantitatieve informatie opgevraagd.

Voor de Raad en de ruimten die zij om de Raadszaal heen gebruiken geldt dat De Paauw waarde heeft voor hun functie en functioneren, met name door de representativiteit en beeldvorming. Ook is aangegeven dat het zeer wenselijk is de Raad(sleden) niet in het gemeentekantoor te laten vergaderen, waardoor De Paauw als goed alternatief geldt. Echter voldoet De Paauw niet geheel aan de eis voor openbare gebouwen voor wat betreft de (fysieke) toegankelijkheid door het ontbreken van een lift. Ook het feit dat 's avonds de vertrouwelijke informatie die enkel kan worden ingezien (als in 'niet digitaal beschikbaar gesteld wordt') niet beschikbaar is aangezien het kantoor van de Griffie dan gesloten is, hindert het werk van de Raadsleden die een baan hebben overdag.

Buitenplaats De Paauw was jarenlang een populaire trouwlocatie. Het aantal trouwerijen is echter teruggelopen door de werkzaamheden aan het pand, maar ook door het aanbod van andere aantrekkelijke trouwlocaties in de omgeving die vaak als pluspunt ten opzichte van De Paauw hebben dat er ook horecavoorzieningen en eventueel overnachtingen worden aangeboden.

Voor alle overige gebruikers geldt dat ze mogelijk beter elders kunnen worden gehuisvest dan in De Paauw, door de slechte toegankelijkheid van het pand, het klimaat in het pand en eventuele relaties met stakeholders elders in Wassenaar:

- ▶ Voor het oud archief en de kunstcollectie zijn klimaatmaatregelen getroffen. Voor deze installaties zijn investeringen gedaan die het mogelijk onaanvaardbaar maken de gebruikersgroepen elders te huisvesten. Hiervoor moet meer gedetailleerd worden gekeken naar de gedane investeringen en afschrijvingen als ook de mogelijkheden elders. Verder is er geen relatie met (gebruikers van) De Paauw;
- ▶ Voor de schooladviesdienst wordt al gekeken naar mogelijke plaatsing bij het Sociaal Plein. Het is nog onduidelijk wanneer deze samenwerking wordt gerealiseerd. Ook wordt de subsidie voor Talentum (vijf fte) niet meer verstrekt na 2020. Verder is er geen relatie met (gebruikers van) De Paauw;
- ▶ De vestiging van het brandweermuseum is begrijpelijk vanuit historie, maar de locatie is niet optimaal voor het museum door:
 - ▶ de slechte toegankelijkheid (kelder)
 - ▶ de slechte zichtbaarheid/bekendheid
 - ▶ vochtproblemen in de kelder.Verder is er geen relatie met (gebruikers van) De Paauw.

Met alle geïnterviewde gebruikers is informatie besproken met betrekking tot bezoekersaantallen, het huidige ruimtegebruik, de stakeholders en technische eisen aan huisvesting. Desgewenst kan deze informatie in een volgende fase van de analyse verder worden uitgewerkt naar toekomstige ruimtebehoefte en mogelijkheden voor vervangende huisvesting.

09.02.03 Beleidsambtenaren (28 maart 2019)

Opening

De wethouder heet iedereen welkom bij deze participatiesessie over de toekomst van De Paauw, toch één van de belangrijke dossiers in Wassenaar. De wethouder vindt het fijn om zoveel mensen vanuit verschillende expertisevelden te zien, omdat een integrale aanpak noodzakelijk is om dergelijke vraagstukken aan te pakken.

Introductierondje

Alle aanwezigen stellen zich voor en vertellen vanuit welke beleidsmatige rol ze te maken hebben (of hebben gehad) met De Paauw.

Toelichting op het onderzoek

Brink geeft een toelichting op het onderzoek naar de toekomst van De Paauw:

- ▶ De centrale onderzoeksvraag is: *“Op welke wijze kan de gemeente (voor de middellange termijn van 20 jaar) op een verantwoorde manier met de inzet van mensen en middelen zowel de huisvesting van de bestuurlijke organisatie als de continuïteit van De Paauw als rijksmonument in welke vorm dan ook het beste bevorderen?”*;
- ▶ Afgelopen december is een afwegingskader vastgesteld door de Raad. Dit afwegingskader geeft inzicht in de wijze waarop varianten worden getoetst (welke criteria);
- ▶ Deze participatiesessie (maar ook die met inwoners, omwonenden en huidige gebruikers en de peiling op internet) is samen met de expertsessie het vertrekpunt voor het nadere onderzoek. Met behulp van de feedback uit de participatiesessies worden de nader uit te werken varianten enerzijds inhoudelijk verbeterd, anderzijds vormt het een onderdeel van het afwegingskader (maatschappelijk draagvlak). Daarna volgt ook een tweede sessie om te laten zien wat er met de feedback is gebeurd;
- ▶ De uiteindelijke rapportage is bedoeld voor politieke besluitvorming na de zomervakantie 2019.

Casus De Paauw

Brink geeft een beknopte toelichting op de casus De Paauw:

- ▶ Bouwjaar 1556 onder de naam ‘Huys te Pau’;
- ▶ In 1858 een grootschalige verbouwing tot het huidige neoclassicistische ontwerp;
- ▶ Huidige gebouw en uiterlijk door architect H.H.A. Wentzel ontworpen;
- ▶ Gemeente Wassenaar is de huidige eigenaar en hoofdgebruiker;
- ▶ De buitenzijde van het pand en het park worden gerestaureerd;
- ▶ De invulling van de binnenzijde is afhankelijk van de toekomstige functie;
- ▶ Huidige invulling binnenruimte:
 - ▶ Gemeentebestuur en enkele ondersteunende ambtenaren
 - ▶ Raadzaal en gemeentearchief
 - ▶ Zaalverhuur (trouwerijen, exposities, et cetera)
 - ▶ Schooladvies- en begeleidingsdienst (SAD)
 - ▶ Brandweermuseum en kleine kunstcollectie;

- ▶ Zowel het huis als het park (ensemble)/scope van het onderzoek. Op basis van het figuur in de presentatie ontstaat een discussie over de scope:
 - ▶ De volkstuinen en moestuinen van Villa Ruys horen eigenlijk niet bij De Paauw. Oorspronkelijk qua gronden wel tot het landgoed, maar die definitie is erg ruim. Dan kunnen ook andere (grond)eigendommen van gemeente hierbij worden betrokken die geen directe relatie hebben met De Paauw.
 - ▶ Idem voor wat betreft de scoutinggroep. Deze is onderdeel van Villa Ruys, maar niet van De Paauw.

Intermezzo: stedenbouwkundige visie

Stedenbouwkundige vraagt of hij een presentatie kan geven, waarin hij zijn gedachten kan delen:

aanwezige werd getriggerd door het gebruik van het woord “icoon” in de uitnodiging. Is De Paauw het beeldmerk (= icoon) van Wassenaar? Dat ligt er volgens hem maar net aan wie je het vraagt.

Dit kan namelijk ook Duinrell zijn, of juist De Badmeester. De aanwezigen bevestigen dit.

Voor de één is hét gebouw van Wassenaar de Kerk en niet zozeer De Paauw. Voor andere is De Paauw daarentegen wél een belangrijk herkenningspunt, bijvoorbeeld vanaf de N44;

- ▶ Icoon: bestaat door een sterke combinatie van het object en de functie:
 - ▶ Object
 - ▶ Functie;
- ▶ De beste iconen over het algemeen markante gebouwen met een publieke functie (bijvoorbeeld de Markthal in Rotterdam);
- ▶ Er zijn ook minder goede voorbeelden:
 - ▶ Zilverfabriek in Voorschoten (hek er omheen)
 - ▶ Hoofdkantoor ING, Amsterdam (niet openbaar toegankelijk);
- ▶ Wat is nu belangrijk qua context voor De Paauw? Het is een belangrijk object met een link naar de historie van Prins Frederik (daarmee onderdeel van een groter geheel);
- ▶ Het ligt in het midden van diverse belevingsgebieden in de structuurvisie:
 - ▶ Exclusieve cultuur: landgoederen, buitenplaatsen, musea
 - ▶ Watertoerisme
 - ▶ Populair vermaak
 - ▶ Natuur en duinlandschapsbeleving;
- ▶ Afsluiting concludeert stedenbouwkundige dat hij de volgende aspecten van belang vindt:
 - ▶ Park en ruimte eromheen moet openbaar toegankelijk zijn
 - ▶ Het pand moet zelf openbaar toegankelijk zijn
 - ▶ Mogelijkheid om het Icoon te versterken door een ingreep (bijvoorbeeld zoals bij de Fundatie in Zwolle).

Brainstorm

Brink vraagt aan de aanwezigen om in zoveel mogelijk “multidisciplinaire” groepjes van vier á vijf personen bij elkaar te zitten en te overleggen wat de waarde is van De Paauw voor jullie beleidsterrein? Wat zijn de plus- en minpunten in de huidige situatie en welke wensen en bedenkingen zijn er bij een toekomstige (her)ontwikkeling?

Plenaire terugkoppeling

In de plenaire terugkoppeling worden de volgende aspecten benoemd:

Pluspunten

- ▶ Eigenaarschap: gemeente kan zelf bepalen wat met De Paauw gaat gebeuren;
- ▶ Het is een “duurzaam” gebouw, doordat het een lange levensduur heeft;
- ▶ Het landgoed herbergt mooie wandelroutes met een link naar de geschiedenis;
- ▶ De Paauw is een blikvanger, openbaar toegankelijk voor publiek. Het is het visitekaartje van Wassenaar (uniek object/unieke waarde, andere gemeenten hebben dit niet);
- ▶ Het draagt bij aan de cultuurbeleving (concerten, tentoonstellingen, et cetera.)

Minpunten

- ▶ Onduidelijk profiel/allegaartje van functies;
- ▶ Gebrek aan toegankelijkheid in het pand;
- ▶ Energetisch is het pand zeer slecht;
- ▶ De financiële exploitatie is slecht (duur in onderhoud, weinig opbrengsten);
- ▶ Beveiliging van het gebouw is lastig;
- ▶ Hangjongeren zorgen voor overlast.

Wensen

- ▶ De Paauw biedt qua locatie en plek ruimte voor mogelijkheden met horeca/toerisme;
- ▶ Ontwikkeling biedt de kans om meer met het icoon te doen (marketing).
Zorg voor meer “smoel”: dit leidt tot betere profileringsmogelijkheden;
- ▶ Zorg voor samenhang tussen huis en tuin. Maak in het gebruik zichtbaar dat huis en tuin bij elkaar horen (bijvoorbeeld met moestuinen). Geen haag om huis (bijvoorbeeld als het een hotel wordt). Niet alleen een visuele koppeling, maar ook een inhoudelijke en functionele koppeling;
- ▶ Zorg voor samenhang met andere buitenplaatsen in de landgoederenzone;
- ▶ Geen losloopegebied voor honden. Het gebied moet poepvrij worden;
- ▶ Gebruik van park en huis mag wat intensiveren, maar niet té. Rust is ook een kwaliteit;
- ▶ Zoek samenhang tussen recreatieve/toeristische functies met cultuurhistorisch erfgoed.
Bijvoorbeeld door een koppeling met de historie van de plek (Prins Frederik, Vrijmetselarij,...);
- ▶ Stel kaders voor kleine evenementen in het park;
- ▶ Ambitie om te verduurzamen om functie te behouden: het pand moet nu én in de toekomst concurreren met andere, meer generieke panden. De ambitie van de gemeente is in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Behandel de Paauw echter op een specifieke wijze, met aandacht voor de unieke eigenschappen in relatie tot andere panden.

Bedenkingen

- ▶ Bij uitplaatsen van functies houdt de gemeente haar zorgplicht, onder andere voor het archief. Dit kost naar verwachting € 100.000,- tot € 150.000,- voor 900 m². Dit hoeft niet persé in De Paauw, maar kan ook elders;
- ▶ De Scholenadviesdienst (SAD) is op dit moment gehuisvest in De Paauw, maar dat wordt door de aanwezigen als onlogisch beschouwd;
- ▶ Er bestaat een angst dat een meer commercieel programma niet zou passen bij het icoon;
- ▶ Een duurzame instandhouding van park/huis moet geborgd zijn;
- ▶ Geen nachtelijk verkeer (overlast);
- ▶ Verkoop van De Paauw mag enkel aan in erfgoed gespecialiseerde partijen zoals Vereniging Hendrick de Keyser;
- ▶ ...

Opmerkingen

Aanwezige adviseert om nog beter de diverse beleidskaders in beeld te brengen. Zij geeft aan nu voornamelijk beantwoord te hebben vanuit haar persoonlijke overwegingen, niet vanuit de beleidskaders. Brink geeft aan dat het strikt genomen wel de bedoeling was van deze sessie. Er wordt afgesproken dat aanwezigen naderhand nog reageren welke huidige beleidslijnen mogelijk relevant zijn bij het vraag (bijvoorbeeld een beperking vormen).

Afronding

Brink vraagt of de aanwezigen nog opmerkingen hebben over de wijze waarop deze bijeenkomst is georganiseerd. Er wordt aangegeven dat het een goede bijeenkomst is geweest met aandacht voor integrale beleidsbenadering. Het zet mensen aan het denken.

Aanwezige vraagt hoe de planning eruitziet in verband met koppels die mogelijk gebruik willen maken van De Paauw als trouwlocatie. Projectleider van gemeente geeft aan dat bij voorkeur in september of oktober 2019 besluitvorming plaatsvindt.

09.02.04 Inwoners (29 maart 2019)

Opening

Wethouder Kees Wassenaar heet iedereen welkom bij deze participatiesessie over de toekomst van De Paauw, toch één van de belangrijke dossiers van Wassenaar. De restauratie van de buitenzijde is bijna gereed. Nu resteert de opgave voor de gemeente om invulling te geven aan de binnenzijde. De financiële exploitatie is op dit moment niet goed te noemen. Ook zijn er energetische problemen. De heer Wassenaar vindt het fijn om zoveel mensen te zien. Hij geeft aan graag de inwoners te betrekken om op die manier “het visnet op te halen” en gezamenlijk over de toekomst van De Paauw na te denken.

De Vereniging van Vrienden van Wassenaar (VVW) is op een later moment geïnterviewd. De opmerkingen van VVW over De Paauw zijn in dit verslag verwerkt.

Introductierondje

Vertegenwoordigers van de gemeente en de Brink Management/Advies stellen zich kort voor en geven aan wat ze vanuit hun rol in dit onderzoek kunnen gaan betekenen.

Toelichting op het onderzoek

Brink geeft een toelichting op het onderzoek van Brink naar de toekomst van De Paauw:

- ▶ De centrale onderzoeksvraag is: *“Op welke wijze kan de gemeente (voor de middellange termijn van 20 jaar) op een verantwoorde manier met de inzet van mensen en middelen zowel de huisvesting van de bestuurlijke organisatie als de continuïteit van De Paauw als rijksmonument in welke vorm dan ook het beste bevorderen?”*;
- ▶ Afgelopen december is een afwegingskader vastgesteld door de Raad. Dit afwegingskader geeft inzicht in de wijze waarop varianten worden getoetst (welke criteria);
- ▶ Deze participatiesessie (maar ook die met ambtenaren, omwonenden en huidige gebruikers en de peiling op internet) is samen met de expertsessie het vertrekpunt voor het nadere onderzoek. Met behulp van de feedback uit de participatiesessies worden de nader uit te werken varianten enerzijds inhoudelijk verbeterd, anderzijds vormt het een onderdeel van het afwegingskader (maatschappelijk draagvlak). Daarna volgt een tweede sessie om te laten zien wat er met de feedback is gebeurd;
- ▶ De uiteindelijke rapportage is bedoeld voor politieke besluitvorming na de zomervakantie 2019.

Aan de hand van de toelichting zijn er diverse vragen vanuit de zaal:

- ▶ Op basis van een plan van 40 jaar geleden zouden jonge ondernemers een deel van De Paauw huren. Bent u bekend met dit plan? Antwoord: daar is Brink niet bekend mee;
- ▶ Waaruit bestaat de urgentie? Antwoord: de urgentie bestaat uit de onderhoudsstaat van het pand, maar ook uit de financiële stand van zaken binnen de gemeente;
- ▶ Is het afwekingskader beschikbaar?
Antwoord: ja, dit is een openbaar stuk, vastgesteld door de Raad;
- ▶ Hoe werkt dit afwegingskader? Antwoord: het gaat om het zoeken naar balans in de huidige context. Het gaat dus niet alleen om financieel-strategische waarde, maar ook om de maatschappelijke waarde. Brink brengt in beeld hoe varianten op dit soort aspecten scoren. Het is uiteindelijk aan de politiek om een afweging te maken op basis van dit afwegingskader;
- ▶ Brengt u ook de alternatieve huisvesting in beeld, bijvoorbeeld als de Raadsvergadering elders moeten plaatsvinden? Antwoord: dat gaat Brink doen voor alle functies waarvoor de gemeente een zorgplicht heeft en waarvan het elders huisvesten kosten met zich meebrengt;
- ▶ Er is geen helderheid in de huidige financiële situatie. Dat is wel belangrijk voor de analyse van mogelijke oplossingsrichtingen. Krijgen wij vanavond dat inzicht? Antwoord: nee, die informatie is op dit moment bij Brink nog niet volledig. Voor de participatiesessie is dat ook niet wezenlijk van belang, omdat het nu moet gaan over de toekomst, zonder inachtneming van de financiën. Dat volgt later, zodat op dat moment een transparante afweging kan worden gemaakt met inzicht in de kosten, maar ook in de maatschappelijke waarde van diverse varianten.

Casus De Paauw

Arthur van Wijk geeft een beknopte toelichting op de casus De Paauw:

- ▶ Bouwjaar 1556 onder de naam 'Huys te Pau';
- ▶ In 1858 een grootschalige verbouwing tot het huidige neoclassicistische ontwerp;
- ▶ Huidige gebouw en uiterlijk door architect H.H.A. Wentzel ontworpen;
- ▶ Gemeente Wassenaar is de huidige eigenaar en hoofdgebruiker;
- ▶ De buitenzijde van het pand en het park worden gerestaureerd;
- ▶ De invulling van de binnenzijde is afhankelijk van de toekomstige functie;
- ▶ Huidige invulling binnenruimte:
 - ▶ Gemeentebestuur en enkele ondersteunende ambtenaren
 - ▶ Raadzaal en gemeentearchief
 - ▶ Zaalverhuur (trouwerijen, exposities, et cetera)
 - ▶ Schooladvies- en begeleidingsdienst (SAD)
 - ▶ Brandweermuseum en kleine kunstcollectie;
- ▶ Zowel het huis als het park (ensemble)/scope van het onderzoek.

Brainstorm

De aanwezigen wordt gevraagd in groepjes van circa vijf personen bij elkaar te gaan zitten en te overleggen wat de maatschappelijke waarde is van de Paauw. Wat zijn de plus- en minpunten in de huidige situatie en welke wensen en bedenkingen zijn er bij een toekomstige (her)ontwikkeling?

Plenaire terugkoppeling

In de plenaire terugkoppeling wordt door de diverse groepen een terugkoppeling gegeven. In grote lijnen komt de feedback overeen tussen de groepen. Hieronder is een overzicht gegeven van de feedback die in belangrijke mate overeenkomt tussen de groepen.

Pluspunten

- ▶ De Paauw is een icoon van de gemeente. Beeldbepalend op een prachtige locatie;
- ▶ Het is een belangrijke groenvoorziening in de gemeente;
- ▶ Openbaar toegankelijk;
- ▶ Centrum van de lokale politiek/democratie en De Paauw draagt bij aan de representativiteit van de gemeente;
- ▶ Het feit dat er af en toe een (passend) evenement wordt georganiseerd;
- ▶ Het gebied eromheen is geschikt voor hondenbezitters.

Minpunten

- ▶ De financiële exploitatie is matig (onder andere door slecht gebruik, lage bezetting, weinig evenementen);
- ▶ De huidige invulling van het pand past niet bij de monumentale uitstraling van De Paauw;
- ▶ De akoestiek en de lichtinval maken het tot een ongeschikte locatie voor de raadszaal;
- ▶ Een gebrek aan toezicht in het park (daardoor overlast, drugsgebruikers);
- ▶ Een groot deel van het pand is niet of nauwelijks toegankelijk voor minder-validen;
- ▶ Veel hondenpoep.

Wensen

- ▶ Het park en huis nog meer publiek toegankelijk maken. Benadruk hierbij de historie van Prins Frederik;
- ▶ Voor wat betreft huisvesting van functies worden de volgende vaak genoemd:
 - ▶ Huisvesten lokale democratie (Raadszaal, B&W)
 - ▶ Huwelijken: trouwzaal behouden
 - ▶ Maatschappelijke functie voor inwoners van Wassenaar (bijvoorbeeld in de vorm van vergader/overleg ruimtes voor de diverse serviceclubs)
 - ▶ Expositieruimte/museum/concerten in Raadszaal;
- ▶ Verder wordt veelvuldig een (kleinschalige) horecagelegenheid genoemd ("koffie/thee"). Daarnaast eventueel in combinatie met de mogelijkheid om recepties in de Prinsessetuin te houden;
- ▶ Het is geen taak van de gemeente om bijvoorbeeld trouwerijen of exposities te faciliteren. Dit is meer een taak voor een marktpartij. Daarom wordt aangeraden een duidelijk afgekaderd exploitatieplan op te stellen;
- ▶ Behoud de eenheid tussen het pand en het park (ensemble).

Bedenkingen

- ▶ Beperk of voorkom overlast in de meest brede zin van het woord:
 - ▶ Verkeershinder/verkeersdrukte
 - ▶ Geluidsoverlast
 - ▶ Geen festival/evenemententerrein (enkel te gebruiken voor incidenteel gebruik voor concerten of iets dergelijks).

Verder zijn opmerkingen gemaakt die niet door meerdere groepen zijn genoemd:

- ▶ Parkeren: Sommige vinden de huidige parkeersituatie prima, anderen geven juist aan dat er te weinig parkeergelegenheid is (zeker bij grote vergaderingen);
- ▶ De aanwezigheid van het brandweermuseum in De Paauw wordt door sommige aanwezigen niet logisch gevonden;
- ▶ Anderen geven aan dat moet worden voorkomen dat straks een duidelijk commerciële exploitatie gaat worden gevoerd;
- ▶ Door sommigen wordt genoemd dat de verkoop van De Paauw aan derden niet de voorkeur heeft/ moet worden voorkomen. Indien De Paauw wordt verkocht, dan bij voorkeur onder zeer strikte voorwaarden over de toekomst van het landgoed. Hierbij moet de publieke toegankelijkheid voorop staan;
- ▶ Bij voorkeur geen uitsluitend commerciële invulling, omdat dit de publieke toegankelijkheid kan beperken;
- ▶ Tip: Kijk goed naar de mogelijkheid om particulier geld in te zetten (fondsen bijvoorbeeld). Dit kan ten behoeve komen aan een culturele invulling van De Paauw. Denk hierbij ook aan alternatieve exploitatievorm, waarbij zowel het pand als het park in afzonderlijke stichtingen of exploitatiemaatschappijen worden geplaatst;
- ▶ Tip: betrek de “Nota Belvédère” bij het onderzoek. Dit is voor vergelijkbare exploitatievraagstukken een goede bron van informatie.

Afronding

Aan de aanwezigen wordt gevraagd of men dit een prettige manier vond om te participeren in het traject? Er wordt aangegeven dat het een goede bijeenkomst is geweest, maar dat de aanwezigen wel benieuwd zijn naar de wijze waarop de feedback wordt meegenomen.

Tot slot zijn er nog enkele vragen:

- ▶ Aanwezigen vragen om openbaarheid van de financiële situatie en het afwegingskader dat de Raad hanteert. Antwoord: het afwegingskader is openbare informatie. De financiële situatie wordt uitgewerkt in de onderzoeksrapportage, die iedereen te zijner tijd kan lezen;
- ▶ Welke oplossingen en scenario's worden uitgewerkt? Antwoord: het vraagstuk heeft verschillende dimensies. Aan de ene kant ontstaat een verschil in het functieprofiel van De Paauw (maatschappelijk versus commercieel). Aan de andere kant is er een keuze voor de gemeente om het pand in eigendom te houden, dan wel deze meer op afstand te zetten of zelfs te verkopen. Bij sommige functieprofielen ligt een actievare rol voor de gemeente meer voor de hand dan bij andere profielen. Brink stelt in overleg met de gemeente een aantal uit te werken varianten voor - mede op basis van de feedback uit de verschillende participatiesessies;
- ▶ Welke ideeën heeft Brink? Antwoord: die zijn in deze sessie niet benoemd, omdat de doelstelling van de avond juist is om de belangrijke aspecten vanuit de inwoners in kaart te brengen. De input van Brink wordt in de komende fase verder uitgewerkt.

09.02.05 Afrondende participatiesessie (10 juli 2019)

Op 10 juli 2019 heeft de afrondende participatiesessie in het onderzoek naar een duurzame invulling van De Paauw plaatsgevonden. Deze participatiesessie is een onderdeel in het onderzoek dat Brink uitvoert in opdracht van gemeente Wassenaar (hierna: de gemeente). De stem van verschillende belanghebbenden is voor de gemeente belangrijk in dit onderzoek. Om de inwoners van Wassenaar een stem te geven zijn meerdere participatieavonden gehouden waarin aanwezigen hun wensen en bedenkingen voor de toekomst van De Paauw hebben uitgesproken.

Brink is met de opbrengst van deze avonden aan de slag gegaan en heeft op 10 juli 2019 uitgelegd hoe de inbreng van de aanwezigen is verwerkt in het onderzoek. In dit verslag wordt uitgelegd wat er allemaal is besproken tijdens de afrondende participatiesessie van 10 juli 2019.

Participatietraject

Verschillende groepen uit Wassenaar zijn betrokken bij het onderzoek naar een toekomstige invulling voor De Paauw. Op 13 maart 2019 heeft de eerste participatiesessie met direct omwonenden van De Paauw plaatsgevonden. Inwoners van Wassenaar zijn op 28 maart gesproken en met gebruikers van De Paauw zijn separate interviews afgenomen. Ten slotte heeft er van maart tot april 2019 een onlinepeiling op de website van de gemeente gestaan met vragen over de toekomst van De Paauw. Deze online peiling heeft als doel gehad om de opbrengsten uit de participatiesessies te toetsen op consistentie. Na analyse van de online peiling is gebleken dat uit de peiling dezelfde speerpunten naar voren zijn gekomen als in de participatiesessies.

De inbreng van de interviews en participatiesessie is, in combinatie met 236 ingevulde online enquêtes, geanalyseerd door de adviseurs van Brink. De wijze waarop deze analyse heeft plaatsgevonden en de opbrengst van het participatietraject is afgelopen 10 juli 2019 teruggekoppeld aan belangstellenden. Deze terugkoppeling is daarmee de afronding van het participatietraject in dit onderzoek.

Opbrengsten participatie: Must-haves

De opbrengst van het participatietraject is samengevat in een aantal elementen waarvan het van belang is om deze een plek te geven in de toekomstige invulling van De Paauw. Deze elementen zijn gebaseerd op zeer frequent terugkerende input tijdens het participatietraject. Brink heeft deze elementen “must-haves” genoemd.

Hieronder volgt een overzicht van de must-haves:

- ▶ Icoon van Wassenaar dat zowel voor wat betreft het huis als park openbaar toegankelijk moet zijn;
- ▶ Het huis en park moeten elkaar versterken (samenhang is belangrijk);
- ▶ De historie (Prins Frederik) en de koppeling van deze identiteit met de uiteindelijke invulling;
- ▶ Horecafunctie, waarvan de uiteindelijke invulling kan variëren. Bij voorkeur geen avondhoreca in de vorm van feesten.

Opbrengsten participatie: nice-to-haves

Naast de bovengenoemde must-haves heeft Brink een drietal nice-to-haves uit het participatietraject gedistilleerd. Dit zijn net als de must-haves veelvuldig terugkerende wensen voor De Paauw, alleen zijn deze wensen minder eenduidig naar voren gekomen dan de must-haves. De nice-to-haves zijn hieronder weergegeven:

- ▶ Centrum voor de lokale democratie (Raad, B&W);
- ▶ Plek voor cultuurbeleving (kunst, tentoonstellingen, exposities, concerten);
- ▶ Locatie om te trouwen (inclusief een kleinschalige horecafunctie).

Input participatie vertalen naar drie Profielen

Op basis van deze input heeft Brink drie profielen opgesteld die substantieel van elkaar verschillen, maar waarin wel de must-haves en (waar mogelijk) de nice-to-haves een plek hebben gekregen. Deze profielen zijn het maatschappelijke-, culturele- en het commerciële profiel. Om in dit onderzoek een richtinggevend advies aan de gemeente te kunnen geven is het zaak deze profielen voldoende van elkaar te kunnen scheiden. Door overlap tussen de profielen te voorkomen is het mogelijk de profielen tegen elkaar af te wegen.

Voor ieder profiel heeft Brink een invulling gemaakt. Dit betekent dat er binnen ieder profiel partijen uit De Paauw vertrekken, maar dat ook partijen hun intrede doen. Desondanks is het van belang aan te geven dat deze invullingen slechts een voorbeelden zijn die helpen met beoordelen van de profielen (zowel in financieel economische zin als bij de kwalitatieve aspecten uit het afwegingskader).

► Maatschappelijk profiel

Omschrijving

Dit profiel lijkt nog het meest op de huidige situatie waarin de Paauw in de lokale democratie van gemeente Wassenaar een centrale rol vervult met huisvesting van de Raad en het College van B&W. In aanvulling hierop wordt een (kleinschalige) horecafunctie toegevoegd met de mogelijkheid tot een (buiten)terras. Deze horecafunctie is bedoeld voor de wandelaars/fietsers/gebruikers van het park, maar ook voor recepties van bruiloften. Voor een deel van de huidige gebruikers (SAD, Brandweermuseum) wordt gezocht naar alternatieve huisvesting. De beschikbare ruimte wordt ingevuld door huisvesting van maatschappelijke organisaties die een duidelijke relatie hebben met de achtergrond van de Paauw (onder andere cultuurhistorisch erfgoed).

Invulling

- 1 De Raad, Griffie en ondersteunende fractiekamers;
- 2 Trouwlocatie;
- 3 (Kleinschalige) horecafunctie;
- 4 Maatschappelijke organisaties.

Uitplaatsing

- 1 Kunstopslag;
- 2 ICT;
- 3 SAD;
- 4 Brandweermuseum.

Aansluiting bij de must-haves en nice-to-haves

Het huis en het park blijven openbaar toegankelijk en er komt een kleinschalige horecafunctie in het pand. Om de samenhang tussen het huis en het park te versterken moet er actief worden gezocht naar een connectie. Hierbij kan worden gedacht aan een terras dat is gekoppeld aan de horecagelegenheid.

Binnen het maatschappelijke profiel blijft De Paauw het centrum voor de lokale democratie en bestaat de mogelijkheid om te trouwen in het gebouw. In mindere mate is er sprake van een plek voor cultuurbeleving.

► Cultureel profiel

Omschrijving

In dit profiel wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de cultuurbeleving. De programmatische invulling wordt ingevuld met ruimte voor een museum (bijvoorbeeld een Wassenaars Museum of meer gericht op de historie van de locatie), maar ook met ruimte voor (tijdelijke) tentoonstellingen en exposities. De locatie wordt daarmee qua profiel interessant voor (kleinschalige) evenementen en concerten. Ter ondersteuning van dit programma wordt ook in deze invulling ruimte voor een horecafunctie opgenomen. Afhankelijk van de uitwerking kan een deel van de ruimte ook worden gebruikt voor vergaderingen, overleggen of (sociëteits-)bijeenkomsten.

Invulling

- 1 Museum/expositieruimte (o.a. brandweermuseum);
- 2 (Kleinschalige) horeca;
- 3 Kantoor-/vergaderruimte voor culturele organisaties.

Uitplaatsing

- 1 Raad, griffie en ondersteunende fractiekamers;
- 2 Oud archief;
- 3 ICT;
- 4 SAD.

Aansluiting bij de must-haves en nice-to-haves

Het culturele profiel sluit aan bij nagenoeg alle must-haves en nice-to-haves. Het profiel biedt een uitgesproken gelegenheid om de historie van De Paauw te benadrukken. Alleen aan de wens dat De Paauw het centrum voor de lokale democratie is, wordt niet voldaan.

► Commercieel profiel

Omschrijving

In dit profiel worden de horecamogelijkheden van de locatie verder benut door een restaurant en kleinschalig hotel. Ter aanvulling hierop kan de locatie worden gebruikt als trainings- en conferentiecentrum. Qua thematiek van het horecaconcept is het belangrijk aansluiting te zoeken met de cultuurhistorische achtergrond.

Invulling

- 1 Kleinschalig hotel;
- 2 Restaurant;
- 3 Vergader-/conferentieruimte.

Uitplaatsing

- 1 Raad, griffie en ondersteunende fractiekamers;
- 2 Oud archief;
- 3 ICT;
- 4 SAD;
- 5 Brandweermuseum;
- 6 Trouwlocatie (optioneel).

Aansluiting bij de must-haves en nice-to-haves

Het commerciële profiel staat in het teken van het verder benutten van de horecamogelijkheden van De Paauw. Dit betekent wel een groot aantal uitplaatsingen waardoor het gebouw niet meer het centrum van de lokale democratie zal zijn. Bij een commercieel profiel ligt het voor de hand dat het gebouw door een marktpartij wordt geëxploiteerd. Hierbij is het aan de exploitant om te bepalen in welke mate de historie van De Paauw wordt uitgedragen in een nieuwe invulling.

Eigendomssituatie

Aan ieder profiel is een mogelijke eigendomssituatie gekoppeld. Net als de door Brink voorgestelde invullingen, betekent het niet dat een bepaalde eigendomssituatie een automatisch gevolg is van een gekozen profiel. Binnen dit onderzoek is nadrukkelijk gekozen voor helder onderscheid tussen de profielen om zodoende tot een duidelijke afweging te komen.

In dit onderzoek is de uitgangspunt dat het eigendom in het geval van het maatschappelijke profiel bij de gemeente blijft. Voor het culturele profiel bestaan er twee smaken; een meer publieke invulling vraagt om een meer prominente eigenaarsrol in tegenstelling tot een meer particuliere invulling. Bij een particuliere invulling van het culturele profiel wordt gekeken naar het in een beheersstichting plaatsen van De Paauw. In het geval van het commerciële profiel blijft de gemeente in het ene geval de eigenaar en zal zij De Paauw verhuren, in het andere geval is het uitgangspunt dat De Paauw wordt verkocht aan een marktpartij. De commerciële situatie waarin de gemeente eigenaar blijft van De Paauw is naar aanleiding van de participatiesessie van 10 juli 2019 toegevoegd aan het onderzoek van Brink. De oude matrix van eigendomssituaties is te zien in de bijgevoegde presentatie.

		Profiel →		
		Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Rol gemeente ↓	Eigenaar	Variant 1	Variant 2	Variant 3 (huur)
	Op afstand / pacht		Variant 2	
	Verkoop		Variant 2	Variant 3 (privaat)

Afwegingskader

Ieder profiel wordt aan de hand van een aantal thema's getoetst. Deze thema's zijn terug te vinden in het door de gemeenteraad van Wassenaar vastgestelde afwegingskader. De profielen worden getoetst op financieel-economische afwegingen waarbij gedacht kan worden aan investerings- en onderhoudskosten en het verdienpotentieel van een profiel.

Een ander criterium is de organisatorische afweging waarbij gekeken wordt en welke mate een profiel aansluit op het gemeentelijke beleid, de borging van de cultuurhistorische waarde en in welke mate een variant impact heeft op de beheersorganisatie van de gemeente.

Het derde aspect in het afwegingskader is de maatschappelijke afweging. Het participatietraject is hierin leidend en dient als basis voor de opgestelde profielen. Zoals eerder geschreven is de bijeenkomst van 10 juli 2019 een afrondende bijeenkomst van het maatschappelijke traject geweest.

Ten slotte zijn er de overige afwegingen. Hierin komt naar voren wat de doorlooptijd van mogelijke renovaties betekent en in hoeverre een profiel bijdraagt aan gemeentelijke duurzaamheidsambities.

besluitvormingstraject

Het maatschappelijke participatietraject is met de bijeenkomst van 10 juli 2019 afgerond. Brink werkt daarna aan de eindrapportage in het onderzoek naar een duurzaam exploitatiemodel voor De Paauw. In augustus wordt de definitieve rapportage afgerond waarna deze in de raadsvergadering van 15 oktober 2019 wordt behandeld. Tot dit moment geldt de reguliere gemeentelijke inspraakprocedure.

09.03 Bijlage 3: Financiële toelichting huidige situatie

Huidige situatie

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van hoe de financiële exploitatie van De Paauw in de afgelopen jaren is verlopen. De verschillende posten worden hierna verder toegelicht.

Tabel 18 Exploitatieresultaat De Paauw 2013/2018 (in euro's)

VASTGOEDEXPLOITATIE	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INKOMSTEN						
Huren (SAD)	13.076	13.076	13.076	13.076	13.076	13.076
Overige opbrengsten / bijdrage (incidenteel)	721	500	1.116	3.060	-	-
Vrijval voorziening	-	-	68.994	-	-	-
SUBTOTAAL	13.797	13.576	83.186	16.136	13.076	13.076
UITGAVEN EXPLOITATIE						
Energie en water	-34.567	-39.877	-47.677	-50.892	-8.792	-26.147
Schoonmaakkosten	-50.650	-55.674	-56.443	-59.248	-61.784	-41.465
Zakelijke lasten	-21.253	-19.127	-23.591	-22.676	-21.528	-22.099
Overige (beheer-)kosten	-7.454	-14.261	-17.101	-22.514	-30.447	-21.427
SUBTOTAAL	-113.925	-128.939	-144.811	-155.330	-122.552	-111.138
UITGAVEN ONDERHOUD						
Bouwkundig + reparatie (dagelijks onderhoud)	-	-241	-1.756	-4.815	-8.349	-24.573
Planmatig	-	-	-	-44.300	-4.010	-
Contract	-	-	-	-16.739	-11.409	-12.583
Overig (inventaris en groen)	-3.046	-7.914	-9.513	-7.213	-14.938	-12.451
SUBTOTAAL	-3.046	-8.155	-11.269	-73.066	-38.707	-49.607
UITGAVEN INVESTERINGEN						
Kapitaallasten (rente + afschrijving)	-40.096	-43.173	-44.461	-37.904	-34.124	-39.564
Dotatie voorziening	-86.975	-86.975	-86.975	-	-	-
SUBTOTAAL	-127.071	-130.148	-131.436	-37.904	-34.124	-39.564
RESULTAAT VASTGOEDEXPLOITATIE	-230.245	-253.667	-204.331	-250.165	-182.306	-187.233
UITGAVEN BEHEER PARK	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
RESULTAAT TOTAAL	-360.245	-383.667	-334.331	-380.165	-312.306	-317.233

In bovenstaand overzicht is te zien dat de vastgoedexploitatie van De Paauw jaarlijks resulteert in een tekort van circa € 200.000,-. De totale exploitatie, inclusief het beheer van het Park, resulteert jaarlijks in een tekort van circa € 350.000,-.

Het volgende valt op in dit overzicht:

- ▶ In de huidige situatie betaalt enkel de School Advies Dienst (hierna: SAD) huur, de overige gebruikers betalen geen huur;
- ▶ De kosten voor trouwerijen worden middels leges betaald en zijn kostendekkend. Hierin zijn echter geen kosten voor zaalhuur meegenomen. In de toekomstige exploitatie is het uitgangspunt dat de opbrengsten uit zaalverhuur voor trouwerijen ten gunste van de exploitatie van De Paauw komen;
- ▶ De opbrengsten in 2015 zijn eenmalig circa € 70.000,- hoger. Dit komt door de vrijval van een voorziening;
- ▶ De kapitaallasten nemen in 2016 en 2017 licht af, omdat in die jaren geen of lagere rente wordt toegerekend aan de gedane investeringen;
- ▶ De kosten voor energie en water in 2017 zijn opvallend laag. Dit komt door een eenmalige teruggaaf van eerdere jaren. Bij de voorgaande leverancier werden voorschotnota's niet automatisch aangepast na afrekening, dit gebeurt bij de nieuwe leverancier wel;
- ▶ De schoonmaakkosten betreffen de kosten voor het volledige gebouw, inclusief de ruimte van SAD. Hierin zijn ook kosten voor bijvoorbeeld glasbewassing opgenomen;
- ▶ Er worden geen kosten doorberekend voor werkzaamheden van bodes en ureninzet van het team vastgoed en groenbeheer, deze zijn niet meegenomen in dit resultaat.

Daarnaast zijn de volgende gegevens bekend over De Paauw:

- ▶ De boekwaarde van De Paauw bedraagt € 267.000,- per 1 januari 2019;
- ▶ Vanaf 2020 daalt het exploitatieresultaat naar verwachting verder, doordat de jaarlijkse kapitaallasten stijgen met € 68.000,-. Deze stijging is het gevolg van de investering voor de renovatie aan de buitenzijde van De Paauw. De uitgangspunten hierbij zijn dat de investering € 2.700.000,-, exclusief btw bedraagt hiervoor eenmalig € 1.000.000,- subsidie is ontvangen en de netto investering in 25 jaar volledig wordt afgeschreven.

Dit betekent dat het jaarlijks tekort in de vastgoedexploitatie toeneemt tot ruim € 250.000,- en dat de kostprijsdekkende huur in deze situatie, zonder investeringen aan de binnenzijde van De Paauw en bij volledig gebruik, € 95,-/m² bedraagt.

09.04 Bijlage 4: Toelichting investeringskosten

In deze paragraaf worden de bouw- en investeringskosten per profiel weergegeven waarmee het pand geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik. De uitgangspunten bij deze raming zijn als volgt:

- ▶ De bouwkundige kosten behorend bij de functies uit de profielen zijn in de bouwkostenraming opgenomen bij de onderdelen Inbouw- en Afwerkingspakketten. In het inbouwpakket zijn de kosten voor (nieuwe) wanden, plafond en vloerafwerking opgenomen. In het afwerkingspakket zijn de kosten voor afwerking van bestaande wanden en kolommen, kozijnen en deuren, vaste plafonds en vloeren opgenomen;
- ▶ De kosten voor het opknappen van de horizontale verkeersruimten zijn apart opgenomen in de Inbouw- en Afwerkingspakketten;
- ▶ Het schilderwerk van de buiten kozijnen aan de binnenzijde is opgenomen in de categorie Buitenwandopening;
- ▶ Kosten voor het opknappen van sanitaire ruimtes en trappenhuizen vallen onder de kosten voor het casco en zijn in de begroting bij de betreffende bouwdelen terug te vinden;
- ▶ Vooralsnog zijn voor het opknappen van de installatieruimten geen kosten opgenomen;
- ▶ Kosten voor de vernieuwing en uitbreiding van installaties, welke noodzakelijk zijn voor de functies uit de verschillende profielen, zijn in de bouwkostenraming bij het betreffende onderdeel opgenomen onder een apart kopje;
- ▶ In de bouwkostenraming is uitgegaan van een fatsoenlijke lift zonder al een precies beeld te hebben van de snelheid en afmetingen van de liftkooi;

- ▶ Voor de hotelkamers is het uitgangspunt 15 kamers op de eerste verdieping en zes kamers op de tweede verdieping. Hierbij zijn de aanpassingen aan de dragende wanden minimaal en de oppervlakte van de kamers ligt rond de 30 m². Bij deze opzet is er één kleinere kamer, die bijvoorbeeld een riante éénpersoonskamer kan worden.

De volledige bouw- en investeringskostenramingen zijn separaat opgenomen in bijlage F1.

09.05 Bijlage 5: Toelichting exploitatieopbrengsten

De exploitatieopbrengsten bestaan uit kale huur exclusief servicekosten en btw. Het uitgangspunt in het nieuwe exploitatiemodel is dat de servicekosten naar rato van het gehuurde oppervlakte worden doorberekend aan de betreffende gebruikers. Onderstaand wordt per profiel, per functie, toegelicht hoe de te verwachte exploitatieopbrengst is bepaald.

09.05.01 Maatschappelijk profiel

Het maatschappelijk profiel bestaat uit de volgende gebruikers en/of functies:

- 1 De Raad, Griffie en ondersteunende fractiekamers.
- 2 (Kleinschalige) horecafunctie
- 3 Maatschappelijke organisaties

Onderstaand worden per gebruiker en/of functie de gehanteerde uitgangspunten benoemd op basis waarvan de exploitatieopbrengsten zijn bepaald.

1. De Raadszaal, Griffie en fractiekamers

In dit profiel blijft de Raadszaal als zodanig functioneren, inclusief de ondersteunende ruimte voor de Griffie en fractiekamers. Vergelijkbaar met de huidige situatie worden hiervoor geen expliciete kosten in rekening gebracht. Een mogelijk exploitatietekort wordt beschouwd als de kostprijsdekkende huur ten behoeve van de huisvesting van deze functies.

2. (Kleinschalige) horecafunctie

De uitgangspunten voor een kleinschalige horecafunctie in dit profiel zijn:

- ▶ 152 m² gebruiksoppervlak op de begane grond (dit is excl. een terras buiten);
- ▶ Het betreft een café/klein restaurant/lunchroom ter ondersteuning aan de maatschappelijke functie en voor fietsers/wandelaars en gebruikers van het park;
- ▶ Er kunnen indicatief 100 gasten gelijktijdig worden ontvangen bij een stoeldichtheid van 1,25 m² per gast¹³;
- ▶ Op basis van kengetallen uit de horeca bedraagt de omzet in de drankensector / fastfoodservice gemiddeld € 2.700,- tot € 3.500,- per m² verdienend vloeroppervlakte. Voor nu wordt uitgegaan van een conservatieve inschatting van € 2.700,-/ m²;
- ▶ Hierbij wordt rekening gehouden dat 75% van de ruimte als verdienend vloeroppervlakte kan worden ingezet en 25% als ondersteunend (keuken, bar);
- ▶ De gemiddelde huur voor horecabedrijven in Nederland bedraagt circa 10% van de omzet.

¹³ Bron: <http://www.horecatoppanden.nl/pages/branche-informatie.html>

De omzet bedraagt indicatief € 310.000,-. Op basis van een gemiddelde besteding van circa € 6,- wordt deze horecagelegenheid bezocht door 150 gasten per dag (365 dagen per jaar geopend). Dit is uiteraard een gemiddelde, waarbij de weekenden of bij evenementen de drukte naar verwachting hoger is. Deze horecafunctie kan gemiddeld genomen € 30.000,- huur per jaar betalen exclusief servicekosten, exclusief btw. Dit is omgerekend € 200,-/m² vvo.

Om deze residuele huurbenadering te benchmarken is ook een marktonderzoek uitgevoerd naar referentieobjecten in de omgeving. Hieruit komt naar voren dat voor een bistro/café/restaurant van 100 tot 200 m² vvo een gemiddelde huur wordt gevraagd van € 215,-/m² vvo. Hieronder zijn de referentieobjecten opgenomen.

	Ref. nr.	Plaats	Adres	Postcode	Koopprijs	Huur /maand	m² vvo	Huur /jaar /m² VVO
100 - 200 m²	13	Rotterdam	Westelijk Handelsterrein	3016 BE	€	1.458 €	100 €	175
	7	Gouda			€	2.333 €	103 €	272
	8	Rotterdam	Kromme Zandweg 102	3084 ND	175.000 €	2.500 €	142 €	211
	9	Barendrecht	Havenhoofd 11	2993 EK	€	2.712 €	155 €	210
	12	Zoetermeer	Dorpsstraat 114	2712 AN	€	3.000 €	175 €	206
		Gemiddeld			€	2.401	€	215



Figuur 7: Marktonderzoek bistro/café/restaurant juni 2019¹⁴

Naast deze in pandige horecafunctie bestaat ook de ruimte om te cateren voor bruiloften of evenementen, en om een terras buiten te exploiteren. Voor wat betreft de horecaomzet wordt het uitgangspunt gehanteerd dat hiermee circa 10% extra omzet per jaar kan worden gerealiseerd. Dit komt neer op circa € 20,-/m² vvo aan extra huuropbrengst. Naast deze horecaomzet ontvangt de eigenaar van De Paauw ook een zaalhuur bij bruiloften en/of evenementen. Deze zaalhuur is zeer divers in de regio. Hieronder zijn de prijzen per dag, op basis van lokaal marktonderzoek, opgenomen met bijbehorende grootte van de zaal.

¹⁴ Bron: www.fundainbusiness.nl

Tabel 19 Marktonderzoek zaalhuur juni 2019

Categorie m ² vvo	Locatie	Zaal	Grootte		
			(m ² vvo)	Prijs /dag	Prijs /m ² /dag
50 - 100 m ²	Van de Valk Wassenaar	Meyendelzaal	50 €	250 €	5,00
	Holiday Inn Leiden	Leiden	53 €	300 €	5,66
	Holiday Inn Leiden	Den Haag	53 €	260 €	4,91
	Van de Valk Leiden	5	57 €	535 €	9,39
	Van de Valk Leiden	1	58 €	535 €	9,22
	Van de Valk Wassenaar	Gravenzaal klein	65 €	225 €	3,46
	Van de Valk Wassenaar	Raaphorstzaal	65 €	325 €	5,00
	Van de Valk Wassenaar	Santhorstzaal	65 €	325 €	5,00
	Holiday Inn Leiden	Haarlem	65 €	300 €	4,62
	Holiday Inn Leiden	Gouda	70 €	325 €	4,64
	Van de Valk Leiden	2-3 of 3-4	77 €	750 €	9,74
	Kasteel De Wittenburg	Grand Lounge	81 €	400 €	4,94
	Holiday Inn Leiden	Delft	85 €	325 €	3,82
	Van de Valk Leiden	1-2 of 4-5	89 €	560 €	6,29
	Holiday Inn Leiden	Wassenaar	96 €	350 €	3,65
	Holiday Inn Leiden	Utrecht	96 €	350 €	3,65
Gemiddelde			€	382 €	5,56
100 - 150 m ²	Van de Valk Wassenaar	Windlustzaal	100 €	275 €	2,75
	Van de Valk Wassenaar	Beukenhorstzaal	100 €	325 €	3,25
	Van de Valk Wassenaar	Bremhorstzaal	100 €	325 €	3,25
	Van de Valk Leiden	2-3-4	109 €	1.075 €	9,86
	Holiday Inn Leiden	Haarlem/Alkmaar	110 €	400 €	3,64
	Van de Valk Leiden	1-2-3 of 3-4-5	135 €	1.285 €	9,52
Gemiddelde			€	614 €	5,38
150 - 200 m ²	Holiday Inn Leiden	Amsterdam	152 €	475 €	3,13
	Van de Valk Leiden	1-2-3-4	167 €	1.610 €	9,64
	Van de Valk Leiden	2-3-4-5	167 €	1.610 €	9,64
	Holiday Inn Leiden	Utrecht/Wassenaar	192 €	575 €	2,99
Gemiddelde			170 €	1.068 €	6,35

De beschikbare ruimte voor bruiloften en/of evenementen bedraagt in deze variant minimaal 60 m² vvo en maximaal 185 m² vvo (inclusief Raadszaal). Op basis van bovenstaand marktonderzoek blijkt dat de gemiddelde huur per m² vvo per dag tussen de € 5,50 en € 6,35 bedraagt. Dit betekent dat de ruimte tussen de 20 tot 25 dagen per jaar moet worden verhuurd om te evenaren aan een regulier gemiddelde kantoorhuur per jaar. Hiermee constateren we enerzijds dat de huurprijs (€ 5,50 - € 6,35/m² per dag) zeer behoudend is en anderzijds dat het aantal benodigde dagen verhuur aan de lage kant is. De Paauw wordt heden namelijk nog één tot twee keer per maand verhuurd voor bruiloften en uit gesprekken met raadsleden blijkt dat dit weinig is door gebrek aan horeca en door opkomst nieuwe locaties in de omgeving. In dit profiel wordt horeca toegevoegd en wordt de locatie volledig opgeknapt. De gemiddelde extra zaalhuur die hiermee kan worden gerealiseerd bedraagt tussen de € 8.000,- en € 25.000,- per jaar, afhankelijk van het te verhuren oppervlakte en de bezettingsgraad.

De totale verwachte, conservatieve, huur voor een kleinschalige horecafunctie komt hiermee op € 41.000,- per jaar, prijspeil 1 juni 2019.

3. Maatschappelijke organisaties

In dit profiel worden maatschappelijke organisaties gehuisvest met een relatie tot de lokale democratie of met het cultuurhistorisch erfgoed van De Paauw. Het gaat om in totaal 870 m² te verhuren kantooroppervlakte, verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping. Daarnaast zijn er ter ondersteuning van de kantoorfunctie enkele vergader/overleg ruimtes op de tweede verdieping opgenomen, die ook voor dubbelgebruik zijn bedoeld als fractiekamers.

Het betreft reguliere kantoorruimte die vast wordt verhuurd. De prijs van kantoorruimte varieert afhankelijk van de locatie en de kwaliteit/uitstraling van het vastgoed:

- ▶ Hieronder zijn enkele referentieobjecten¹⁵ met een hoog kwaliteitsniveau en uitstraling opgenomen. De gemiddelde huurprijs bedraagt indicatief € 250,- per m² voor deze panden met een ruimte op de eerste of tweede verdieping. Deze huurprijs is exclusief btw, servicekosten en parkeren. Het afwerkingsniveau omvat in algemene zin een basis inbouwpakket (o.a. vloerbedekking, verlichting, elektra, binnenwanden), maar dit is niet huurder specifiek;
- ▶ Uit cijfers van Dynamis¹⁶ blijkt dat in Wassenaar de gemiddelde huurprijs € 135 per m² vvo bedraagt. Dit is een kale huurprijs gebaseerd op een gemiddelde, standaard kantoorruimte;
- ▶ De SAD betaalt op dit moment circa € 13.000,- huur, omgerekend met 186 m² is dat € 70,-/m² inclusief servicekosten zoals gas, water, elektriciteit, receptie en schoonmaak. Als de servicekosten in De Paauw worden doorberekend, bedraagt de kale huur circa € 35,-/m²;
- ▶ Er is geen inzicht in de beschikbaarheid van kantoorruimte in de vastgoedportefeuille van gemeente Wassenaar en de daarbij horende kostprijsdekkende huur.

	Plaats	Wassenaar
	Adres	Rijksstraatweg 675
	Postcode	
	Huurprijs	€ 3.500 /maand
	Servicekosten	€ 510 /maand
	m² oppervlakte	136 m ² gbo
	Huurprijs /m² /jaar	€ 309 /m ² gbo
	Plaats	Wassenaar
	Adres	Schoolstraat 4
	Postcode	
	Huurprijs	€ 750 /maand
	Servicekosten	€ 100 /maand
	m² oppervlakte	47 m ² gbo
	Huurprijs /m² /jaar	€ 191 /m ² gbo
	Plaats	Wassenaar
	Adres	Langstraat 23
	Postcode	
	Huurprijs	€ 2.000 /maand
	Servicekosten	€ -
	m² oppervlakte	100 m ² gbo
	Huurprijs /m² /jaar	€ 240 /m ² gbo
	Plaats	Wassenaar
	Adres	Schoolstraat 27
	Postcode	
	Huurprijs	€ 850 /maand
	Servicekosten	€ -
	m² gbo	38 m ² gbo
	Huurprijs /m² /jaar	€ 268 /m ² gbo

Figuur 8: Marktonderzoek kantoorruimte Wassenaar, juni 2019

¹⁵ www.fundainbusiness.nl, geraadpleegd juni 2019

¹⁶ 'Spreekende cijfers – Kantorenmarkten 2019' van Dynamis

Alles overziend wordt geconcludeerd dat de kale huur voor maatschappelijke organisaties in De Paauw minimaal € 135,-/m² moet bedragen, zijnde circa € 120.000 per jaar, prijspeil 1 juni 2019. Echter gegeven de kwaliteit van de locatie en de omgeving is dit mogelijk hoger. Voor nu wordt als uitgangspunt gehanteerd een kale, markt-conforme, huur van € 135,- per m². Indien deze huur te hoog is voor maatschappelijke organisaties, moet de gemeente het verschil overbruggen door bijvoorbeeld subsidie of een eigen bijdrage. In de businesscase is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden.

De overleg- en vergaderruimtes op de tweede verdieping kennen een dubbelgebruik als vergaderruimte én als fractiekamers. Als deze ruimtes worden verhuurd als kantoormeters à € 135,-/m², bedraagt de opbrengst € 26.000,- per jaar, prijspeil 1 juni 2019. Uitgaande van een gemiddelde zaalhuur van € 6,35 /m² vvo per dag, moet de ruimte 25 dagen per jaar worden verhuurd om eenzelfde opbrengst te generen. Dit betekent een bezettingsgraad van circa 7%, wat een zeer behoudend uitgangspunt.

Daarnaast kent ook de Raadszaal een dubbelgebruik, omdat deze ruimte gemiddeld maar 40 dagen per jaar wordt gebruikt door de gemeente zelf. Uitgaande van eenzelfde, conservatieve, zaalhuur van € 6,35 /m² vvo per dag en dat deze zaal 40 dagen per jaar wordt verhuurd, levert dit een extra opbrengst op van circa € 30.000,- per jaar, prijspeil 1 juni 2019.

09.05.02 Cultureel profiel

Het cultureel profiel bestaat uit de volgende gebruikers en/of functies:

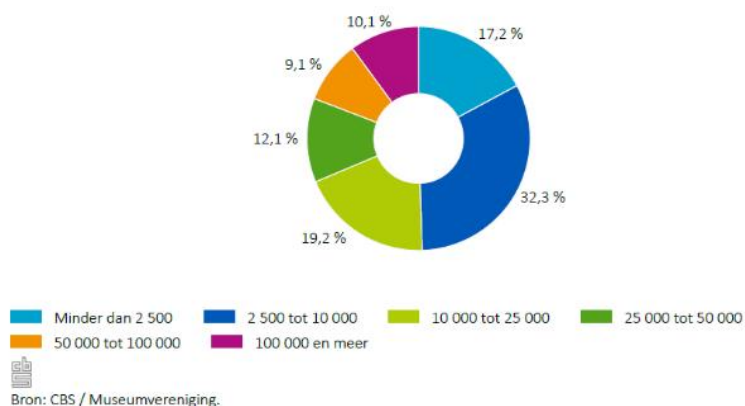
- 1 Museum/expositieruimte;
- 2 (Kleinschalige) horeca;
- 3 Kantoor-/vergaderruimte voor culturele organisaties.

1. Museum

Vanuit de context en historie van de locatie (en mede ingegeven vanuit het participatietraject) ligt het voor de hand om in dit culturele profiel een gedeelte van de Paauw in te richten als een kunst- of geschiedenis gerelateerd museum.

Uit cijfers van het CBS¹⁷ blijkt dat ruim 32% van de musea in Nederland tussen de 2.500 en 10.000 bezoekers per jaar trekken. 17,2% van de musea trekken minder dan 2.500 bezoekers per jaar en 19,2% van de musea trekken tussen de 10.000 en 25.000 bezoekers per jaar. Een volledig overzicht van het aantal bezoekers per museum is in het navolgende figuur weergegeven.

¹⁷ "Musea in Nederland 2016", CBS, 2017



Figuur 9: Aantal musea in Nederland naar grootte (aantal bezoekers), 2016 (in euro's)

In de tabel hieronder is het aantal musea in Nederland weergegeven per categorie met de gemiddelde omzet, entreprijs en huisvestingslasten.

Tabel 20 Museum cijfers 2017¹⁸

Categorie museum	Aantal musea in Nederland	Aantal bezoekers x 1.000	Omzet per jaar x 1.000	Gemiddelde entreprijs in €	Huisvestingslasten per museum in €
Kunst	100	12.882	462.000	13,70	1.100.000
Geschiedenis	264	13.490	388.000	9,60	350.000
Natuurhistorie	27	1.747	57.000	9,00	500.000
Bedrijf, wetenschap en techniek	36	2.338	61.000	12,50	400.000
Volkenkunde	8	552	32.000	11,20	350.000

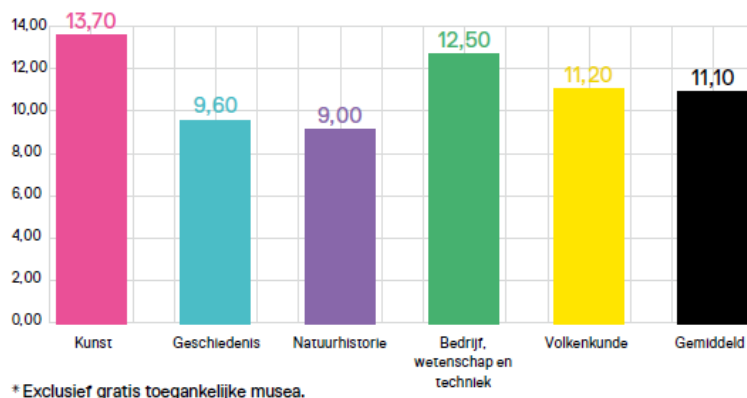
Vervolgens kan op basis van onderstaande kengetallen, over de exploitatie van een gemiddeld museum, een onderverdeling worden gemaakt naar hoe de omzet globaal wordt verdeeld over diverse kostenposten.

Tabel 21 Onderverdeling omzet gemiddelde museumexploitatie

Inkomsten	% van omzet	Uitgaven	% van omzet
Entree	23%	Personeel	43%
Horeca/winkel	9%	Inkoop horeca/winkel	4%
Sponsoring	3%	Huisvesting	24%
Private fondsen / giften	17%	Tentoonstellingen	9%
Subsidie	49%	Aankoop	3%
		Overig	17%
Totaal	100%	Totaal	100%

Daarnaast zijn er kengetallen beschikbaar over de gemiddeld gewogen toegangsprijs per type museum. Deze cijfers zijn hierna weergegeven.

¹⁸ Bron: https://www.museumvereniging.nl/media/publicationpage/publicationFile/2017_museumcijfers-nieuw.pdf



Figuur 10: Gemiddeld gewogen toegangsprijs naar type museum, 2017 (in euro's)

Bij het conservatieve uitgangspunt dat het museum € 250.000 omzet realiseert en een entreprijs vraagt van € 9,- per bezoeker, dan moet zij indicatief 6.800 bezoekers per jaar trekken. Ter vergelijking:

- ▶ Uit het jaarverslag van het Brandweermuseum blijkt dat zij 2.950 bezoekers trokken in 2015. Zij hebben 186 m² vvo in gebruik en vragen geen entree. Het museum is alleen op afspraak te bezoeken en verzorgt ook rondleidingen voor scholen en educatieve doelen;
- ▶ Kasteel Duivenvoorde trok in 2017 18.350 bezoekers met een entreprijs van € 12,50. Het museumseizoen loopt van medio april t/m eind oktober.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten heeft het museum € 50.000,- tot € 60.000,- te besteden aan huisvestingslasten, waarvan circa € 20.000,- wordt besteed aan gas, water, elektra en beheerkosten. Hiermee resteert naar verwachting een bedrag van € 30.000 tot € 40.000,- per jaar voor huurlasten. Voorzichtigheidshalve wordt de onderkant van deze bandbreedte als uitgangspunt gehanteerd.

Hier moet worden vermeld dat een duurzame museumexploitatie geen sinecure is. Uit onderzoek¹⁹ blijkt dat kleine musea met een omzet tot € 400.000,- een gemiddeld verlies realiseren van € 39.000,-. De middelgrote musea met een omzet tussen de € 400.000,- en € 3.200.000,- hebben een gemiddeld verlies van € 83.000,-. Hieruit volgt dat het belangrijk is bij dit profiel te zoeken naar een museumexploitant met een vernieuwend concept die meerwaarde biedt voor de omgeving en regionale aantrekkingskracht heeft.

2. Horeca

De uitgangspunten voor de horecafunctie in dit profiel zijn vergelijkbaar met de eerder gepresenteerde uitgangspunten, met dien verstande dat:

- ▶ De omvang van de horecalocatie is: 125 m² gebruiksoppervlak op de begane grond en de keuken in de kelder (circa 100 m²) (exclusief terras buiten);
- ▶ Het betreft een café/restaurant voor museumbezoekers, kantoorgebruikers en voor bezoekers van buitenaf;
- ▶ Er kunnen maximaal 100 gasten gelijktijdig worden ontvangen bij een stoeldichtheid van 1,25 m² per gast²⁰;

¹⁹ "Museum cijfers 2017", Museumvereniging, oktober 2018

²⁰ Bron: <http://www.horecatoppanden.nl/pages/branche-informatie.html>

- In deze variant wordt rekening gehouden dat 60% van de ruimte als verdienend vloeroppervlakte kan worden ingezet en 40% als ondersteunend (keuken, bar). Deze verhouding is wat conservatiever dan in het eerste profiel, omdat in dit tweede profiel meer m² voor horeca beschikbaar is en de keuken uitgebreider is, waarmee de horeca in dit profiel meer richting eetgelegenheid gaat ten opzichte van café/lunchroom in het eerste profiel.

De omzet bedraagt indicatief € 360.000,- Op basis van een gemiddelde besteding van circa € 9,- wordt deze horecagelegenheid bezocht door 110 gasten per dag (365 dagen per jaar geopend). Dit is uiteraard een gemiddelde, waarbij de weekenden of bij evenementen de drukte naar verwachting hoger is. Deze horecafunctie kan gemiddeld genomen € 36.000,- huur per jaar betalen exclusief servicekosten, exclusief btw. Dit is omgerekend circa € 160,-/m².

Om deze residuele huurbenadering te benchmarken is ook een marktonderzoek uitgevoerd naar referentieobjecten in de omgeving. Hieruit komt naar voren dat voor een bistro/café/restaurant van 200 tot 300 m² vvo een gemiddelde huur wordt gevraagd van € 200,-/m² vvo. Hieronder zijn de referentieobjecten weergegeven.

	Ref. nr.	Plaats	Adres	Postcode	Koopprijs	Huur /maand	m ² vvo	Huur /jaar
	25	Groene Hart			1.200.000	€ 6.250	€ 260	
200 - 300 m ²	14	Nieuwkoop	Regthuysplein 20	2421 BE	€	3.450	€ 285	145
	19	Den Haag	Toussaintkade 71-72	2513 CL	€	5.000	€ 294	204
	24	Alphen aan den Rijn	Rijnplein		€	6.250	€ 299	251
Gemiddeld						€ 5.238	€ 200	



Ref. nr.: 25

14

19

24

Figuur 11: Marktonderzoek bistro/café/restaurant juni 2019 ²¹

3. Kantoor/vergader ruimte voor culturele organisaties

Bij de toelichting in het maatschappelijke profiel is een marktanalyse uitgevoerd. De bandbreedte voor de verhuur als commerciële kantoorfunctie varieert tussen € 135,- en 250,- per m² afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, maar ook van de doelgroep. In dit profiel wordt de kantoorruimte op de eerste en tweede verdieping als reguliere ruimte bestempeld wordt de gemiddelde markthuur in Wassenaar gehanteerd, zijnde € 135,- per m². Dit betekent dat bij volledige verhuur een huurprijs van circa € 100.000 per jaar kan worden gerealiseerd.

09.05.03 Commercieel profiel

Het commercieel profiel bestaat uit de volgende gebruikers en functies:

- 1 Kleinschalig hotel;
- 2 Restaurant;
- 3 Trainings-/conferentiecentrum.

²¹ Bron: www.fundainbusiness.nl

1. Hotel

De uitgangspunten voor een hotel in De Paauw:

- ▶ Het hotel is te typeren als leisure-hotel, gelegen in de natuur, buitengebied of toeristische omgeving. Het hotel is bedoeld voor verschillende segmenten (particulier en zakelijk) en biedt diverse faciliteiten (restaurant, zalen);
- ▶ Gegeven de kwaliteit van de locatie en omgeving wordt een 4 of 5 sterren hotel als passend geacht;
- ▶ De hotelkamers zijn circa 30 m² vvo groot, waardoor er 21 kamers kunnen worden gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping;
- ▶ Op basis van 21 kamers en een stoeldichtheid van 2,5 m² per gast heeft het hotel 105 m² restaurant (exclusief keuken) nodig om alle gasten gelijktijdig te kunnen ontvangen.

Op basis van deze uitgangspunten wordt de ruimte in dit profiel als volgt ingedeeld:

Tabel 22 Verdeling in m² per functie per verdieping

	Kelder	Begane grond	Verdieping 1	Verdieping 2	Totaal
Hotelkamers	-	83 m ² (receptie)	600 m ²	193 m ²	876 m²
Restaurant (hotelgasten)	125 m ² keuken	105 m ²			285 m²
Restaurant (externe gasten)		355 m ²			300 m²
Vergaderzalen		163 m ²			163 m²
Overige (gangen, sanitair, et cetera)		168 m ²	193 m ² (opslag/tussenverdieping)		362 m²
Personeelsruimten	627 m ² vvo				627 m²
Totaal	752 m²	875 m²	793 m²	193 m²	2.613 m²

De omzet van een hotel met 21 kamers wordt geschat tussen € 1.680.000,- en € 3.250.000,-. Dit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Tabel 23 Hotelcijfers 2018²²

	4 sterren	5 sterren
Bezettingsgraad	78%	76%
Gem. kamerprijs per nacht	€ 113,-	€ 223,-
Omzet hotel op basis van 21 kamers	€ 680.000,-	€ 1.300.000,-
Omzet horeca voor hotel	€ 1.000.000,-	€ 1.950.000,-
Totale omzet per jaar	€ 1.680.000,-	€ 3.250.000,-
Totale omzet per m² verdienend	€ 1.700,-	€ 3.300,-

²² <https://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2018/04/nederlandse-hotelmarkt-bezettingsgraad-en-kamerprijzen-blijven-stijgen-101303159>

Uit kengetallen blijkt dat de gemiddelde omzet per m² luxe hotel in Nederland € 4.200 bedraagt. Uit bovenstaande berekening blijkt dat een 4-sterrenhotel met 21 kamers in De Paauw realistisch gezien minder dan de helft van de omzet kan genereren. Met een 5-sterrenhotel en 21 kamers wordt eveneens niet de omzet behaald die de benchmark benadert.

Daarnaast komt uit onderzoek van adviesbureau Horwath HTL en ABN AMRO²³ naar voren dat hotels met vijf sterren gemiddeld genomen 185 kamers hebben en die met vier sterren zo'n 95. Hotels met minder sterren hebben gemiddeld ook minder kamers. Een bekend adagium "Massa is kassa!" geldt ook voor een hotelexploitatie. Een exploitatie van een 4/5-sterren hotel met de inzet van extra personeel en het bieden van luxe faciliteiten vergt over het algemeen een hoger aantal kamers om rendabel te zijn. De conclusie hieruit is dat de Paauw in de huidige vorm niet geschikt wordt geacht als 4 of 5 sterren hotel, tenzij extra volume gerealiseerd wordt om tot een redelijke exploitatie te komen.

Uit benchmarks omtrent de hotelexploitatie blijkt dat gemiddeld genomen 9 tot 14% van de omzet wordt besteed aan huisvestingslasten.

Tabel 24 Hotelcijfers 2018

	5 sterren	
Huisvestingslasten	9%	14%
	€ 290.000,-	€ 455.000,-
Energie- en beheerkosten	€ 35.000,-	
Restant t.b.v. huur	€ 255.000,-	€ 420.000,-

De gemiddelde, totale, huuropbrengst van het hotel met restaurant wordt geschat tussen de € 255.000,- en € 420.000,- bij een 5 sterren hotel/restaurant.

2. Restaurant

De uitgangspunten voor een restaurant in dit profiel:

- ▶ 355 m² gebruiksoppervlak op de begane grond en 125 m² keuken in de kelder. Dit is exclusief de ruimte die het hotel gemiddeld gezien nodig heeft en exclusief eventueel terras buiten;
- ▶ Het betreft een luxe restaurant ten behoeve van het hotel en voor gasten van buiten af. Overdag kunnen fietsers en/of wandelaars hier ook terecht voor een lunch of borrel;
- ▶ Er kunnen maximaal 115 gasten gelijktijdig worden ontvangen bij een stoeldichtheid van 2,5 m² per gast²⁴;
- ▶ In deze variant wordt eveneens rekening gehouden dat 60% van de ruimte als verdienend vloeroppervlakte ingezet kan worden, en 40% als ondersteunend (keuken, bar);
- ▶ De gemiddelde omzet van een luxe restaurant bedraagt € 5.100 /m² verdienend vloeroppervlakte;
- ▶ De gemiddelde huur voor horecabedrijven in Nederland bedraagt 8 tot 10% van de bruto winst.

De omzet bedraagt indicatief € 1.500.000,- op basis van een gemiddelde besteding van circa € 35,- wordt deze horecagelegenheid bezocht door 115 gasten per dag (365 dagen per jaar geopend). Deze horecafunctie kan gemiddeld genomen € 150.000,- huur per jaar betalen exclusief servicekosten, exclusief btw. Dit is omgerekend circa € 306,-/m².

²³ <https://www.consultancy.nl/nieuws/16869/aantal-hotels-in-nederland-groeit-amsterdam-en-utrecht-beste-steden>

²⁴ Bron: <http://www.horecatoppanden.nl/pages/branche-informatie.html>

3. Trainings-/conferentiecentrum

De uitgangspunten voor een trainings-conferentiecentrum in dit profiel:

- ▶ 163 m² gebruiksoppervlak op de begane grond;
- ▶ Het betreft een regulier trainings-conferentiecentrum;
- ▶ Op basis van lokaal marktonderzoek bedraagt de gemiddelde zaalhuur € 6,35 /m² per dag.

Uitgaande van een conservatieve bezettingsgraad van 20% per jaar, bedraagt de huuropbrengst circa € 70.000,- per jaar, prijspeil 1 juni 2019.

09.06 Bijlage 6: Toelichting uitplaatsingsverkenning

Van alle mogelijk uit te plaatsen partijen is onderzocht welke kosten een uitplaatsing met zich meebrengen. Het totaaloverzicht hiervan is reeds in paragraaf 06.06 behandeld. Hieronder volgt een toelichting op de uitplaatsingskosten per partij.

Griffie

Benodigd vloeroppervlak: 20 m²

Type: Kantoor met drie werkplekken (2,5 fte)

De griffie bestaat uit een team van drie medewerkers die gezamenlijk 2,5 fte bekleden. De griffie vertrekt uit De Paauw en neemt in het gemeentekantoor hun intrek. Op basis van NEN 1824-2010 is het minimaal benodigde vloeroppervlak 18m² FNO. Door hier bergruimte aan toe te voegen hanteren wij een benodigd vloeroppervlak van 20 m². De kosten voor de huisvesting van de griffie bedragen € 3.000,- per jaar. Hier is het uitgangspunt dat de gemeente de exploitatiekosten van een reguliere kantoorruimte raamt op € 150,- per m² per jaar.

Raad

Benodigd vloeroppervlak: 200 m²

Type: Vergaderzaal, inclusief vergadervoorzieningen voor minimaal 35 personen exclusief publiek en 60 personen inclusief publiek.

De gemeenteraad van Wassenaar telt 21 zetels, het college van B&W bestaat uit zes personen en de griffie bestaat uit drie personen. Minimaal moeten 35 personen kunnen plaatsnemen aan de vergadertafel tijdens een raadsvergadering. Om publiek te kunnen huisvesten worden 25 extra stoelen berekend. De benodigde audio- en videoapparatuur brengt een hogere kostprijs met zich mee voor het huisvesten van de Raad. Mocht deze ruimte binnen de gemeentelijke portefeuille beschikbaar zijn, dan worden de exploitatiekosten geraamd op € 250,- per vierkante meter per jaar. De jaarlijkse markthuur bedraagt hierdoor € 50.000,-.

Indien uitgeweken wordt naar een flexibele particuliere vergaderruimte, dan bedragen de minimale kosten per dagdeel € 800,-²⁵. Het aantal raadsvergaderingen per jaar bedraagt 12 (exclusief commissievergaderingen).

De kosten voor zaalhuur van particuliere vergaderruimte bedragen jaarlijks minimaal € 9.600,- voor de raadsvergaderingen. 36 keer per jaar vinden commissievergaderingen plaats in de huidige raadzaal. Voor deze commissievergaderingen is het mogelijk een kleinere vergaderruimte te huren van minimaal € 500,- per dagdeel voor een ruimte tot 20 personen. De commissievergaderingen kosten zodoende € 18.000,- waardoor de totale kosten voor huisvesting van de Raad en de commissievergaderingen € 27.600,- per jaar bedragen.

²⁵ Op basis van een offerte van MyOffice

Fractiekamers

Benodigd vloeroppervlak: 80 m²

Type: Vergaderruimte met minimaal 36 zitplaatsen verdeeld over vijf kamers

De politieke partijen die momenteel zetels hebben in de gemeenteraad tellen in totaal 36 personen die zich actief inzetten voor raadsvergaderingen. Deze 36 personen zijn lid van tien politieke partijen, waarvan de grootste partij acht personen telt. De ruimten zijn alleen nodig voor fractiebijeenkomsten en flexibele inzet van bestaande kantoren/vergaderruimten is daarom passend.

Op basis van de NEN 1824-2010 normering voor oppervlakten van vergaderruimten is de minimaal benodigde oppervlakte 72 m². Dit wordt naar boven afgerond naar 80 m², omdat niet iedere ruimte precies aansluit op de ruimtebehoefte van de politieke fracties. Hier zijn vijf ruimten voor acht á tien personen nodig. De exploitatiekosten van een reguliere kantoorlocatie zijn door gemeente Wassenaar geraamd op € 150,- per m² per jaar. Dit betekent dat de kosten voor de fractiekamers jaarlijks minimaal € 12.000,- bedragen.

Oud archief

Benodigd vloeroppervlak: 1 kilometer kastplank en 12m²

Type: Archiefruimte inclusief werkplek voor twee fte

Het oud archief bestaat momenteel 1 kilometer kastplank voor Wassenaar en Voorschoten gezamenlijk. Het archief wordt beheerd door drie personen (1x18 uur per week, 1 x 21 uur per week en 1 x 14 uur per week). De kosten om dit archief elders onder te brengen beslaan € 100,- per meter kastplank. In zijn totaliteit betekent dit dat de kosten voor de kastplanken € 100.000,- per jaar bedragen²⁶. De minimale oppervlakte om de archiefmedewerkers te huisvesten is een tweepersoonsruimte van 12 m² op basis van de NEN 1824-2010 normering. Per jaar betekent dit € 1.800,- voor de huisvesting van de archiefmedewerkers. In aanvulling op dit bedrag moet er nog een leeszaal worden gevonden van 40 m². De kosten hiervan bedragen € 6.000,- per jaar. De jaarlijkse exploitatiekosten voor Wassenaar en Voorschoten bedragen gezamenlijk €107.800,- voor het Oud archief, waarvan de helft voor rekening van gemeente Wassenaar komt en de andere helft voor gemeente Voorschoten. De kosten van de verhuizing van het archief zijn door gemeente Wassenaar geraamd op minimaal € 7.000,-. De helft van dit totaalbedrag, € 53.900,- komt voor rekening van gemeente Wassenaar (exclusief verhuiskosten).

Kunstopslag

Benodigd vloeroppervlak: 300-400m²

Type: professionele kunstopslag met klimaatbeheersing

De huidige kunstcollectie in de Paauw is verspreid over het gebouw. Op basis van huidige plattegronden wordt het vloeroppervlak geraamd op 400 m² al is dit niet efficiënt ingedeeld. Gemeente Wassenaar geeft aan dat binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille geen ruimte en voorzieningen zijn om deze kunstcollectie onder te brengen. In het geval van een particuliere aanbieder van kunstopslag (Hizkia Van Kralingen) is een raming gegeven van € 200,- per jaar per vierkante meter. Binnen dit bedrag vallen energiekosten, beveiliging en is een vrije hoogte van drie meter beschikbaar. De totale kosten voor alternatieve huisvesting van de kunstcollectie bedragen € 60.000,- per jaar als de kunst efficiënt kan worden opgeborgen op een oppervlakte van 300 m².

²⁶ Bron: rapportage Gemeentearchief nu en in de toekomst, C.C. de Glopper-Zuijderland, juni 2015

ICT-ruimte

Benodigd vloeroppervlak: 100 m²

Type: Serverruimte

De huidige ICT-ruimte van in de Paauw is in gebruik door zowel gemeente Voorschoten als gemeente Wassenaar. Deze ICT-ruimte is nog minimaal twee jaar nodig voordat men zo ver is om in de cloud te werken. Een tijdelijke opslag buiten de gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft daarom de voorkeur. Voor deze serverruimte bedraagt de markthuur € 150,- per m², waardoor de jaarlijkse markthuur € 15.000,- bedraagt.

SAD

Benodigd vloeroppervlak: 250 m²

Type: Kantoor met 13 werkplekken

Gemeente Wassenaar is bezig met de ontwikkeling van een sociaal plein, waarop ook de SAD wordt gehuisvest. De exploitatiekosten van een reguliere kantoorlocatie zijn geraamd op € 150,- per m² per jaar. Zodra de SAD is verhuisd naar het sociale plein bedraagt de markthuur € 37.500,-. Ten opzichte van de huidige situatie in De Paauw is dit een verhoging, omdat de SAD nu een kale huurprijs van € 35,- per m² betaalt (jaarlijks € 13.000,- inclusief g/w/l).

Brandweermuseum

Vloeroppervlak: 190 m²

Type: Expositieruimte

Het brandweermuseum dat momenteel in de Paauw is gevestigd, heeft een vloeroppervlak van 190 m². De prijs per m² meter bedraagt hiervoor € 150,- per jaar. De jaarlijkse kosten om het brandweermuseum elders te huisvesten bedragen: € 28.500,-.

Trouwlocatie

Benodigd vloeroppervlak: 125 m²

Type: Trouwzaal

In het maatschappelijke en culturele profiel blijft de huidige trouwfunctie behouden. In het commerciële profiel komt de exploitatie hiervan in handen van een andere (commerciële) organisatie. Om toch de mogelijkheid te bieden om in De Paauw te kunnen trouwen maakt de gemeente een afspraak met de exploitant om hier ruimte van circa 125 m² voor aan te bieden. Uiteindelijk komen deze kosten niet voor rekening voor de gemeente maar voor de mensen die gaan trouwen. De uitplaatsingskosten voor de gemeente bedragen in het geval van de trouwlocatie € 0,-.

09.07 Bijlage 7: Toelichting fiscaliteit

Voor de verhuurexploitatie van het vastgoed zijn twee belastingen relevant, te weten:

- 1 Belasting toegevoegde waarde (btw);
- 2 Vennootschapsbelasting (Vpb).

In deze paragraaf wordt een beknopte toelichting gegeven op de impact van deze belastingen op de vastgoed-exploitatie. Het is bedoeld als algemene toelichting, en niet bedoeld als specifiek, fiscaal advies. De fiscale implicaties hangen ook af van andere omstandigheden. Wij adviseren bij fiscale vragen een gespecialiseerd advies in te winnen.

09.07.01 Belasting toegevoegde waarde (btw)

In Nederland geldt dat verhuurder en huurder (onder voorwaarden) in overleg kunnen bepalen of wel of geen btw over de huurprijs wordt berekend. Eén van de voorwaarden die de Belastingdienst stelt is dat btw over de huurprijs alleen is toegestaan indien de huurder deze voor minimaal 90% als voorbelasting kan aftrekken. In dit geval kan de huurder de btw aftrekken van de voorbelasting. Bij een btw-belaste verhuur kan ook de verhuurder de btw over de exploitatiekosten (onderhoud, beheer, et cetera) verrekenen.

Sommige huurders (bijvoorbeeld bij maatschappelijke organisaties) hebben echter niet de mogelijkheid om de btw te verrekenen. In dit geval werkt de btw over de exploitatiekosten kostprijsverhogend.

Ten aanzien van de btw-heffing voor De Paauw kunnen grofweg drie situaties voorkomen:

- 1 Gebruik als huisvesting door gemeente;
- 2 Verhuur van gemeente aan commerciële organisaties;
- 3 Verhuur van gemeente aan maatschappelijke organisaties.

Voor de gemeente geldt dat zij de btw over huisvestingskosten van haar eigen organisatie door het btw-compensatiefonds kan compenseren. Dit betekent dat de btw over dit gedeelte van de exploitatiekosten kan worden verrekend. Als de gemeente een deel van het pand verhuurt aan een commerciële partij (bijvoorbeeld de horeca-exploitant), dan kunnen partijen opteren voor een btw-belaste verhuur. Ook in dit geval is de btw over de exploitatiekosten te verrekenen. In het geval dat de gemeente onroerend goed verhuurt aan maatschappelijke organisaties, is het over het algemeen niet mogelijk om de btw te verrekenen. Dat betekent dat over dat gedeelte van de exploitatiekosten de btw door de gemeente niet kan worden verrekend. In de financiële doorrekeningen is daarom het uitgangspunt gehanteerd dat naar rato van het gebruik door maatschappelijke organisaties de btw op exploitatiekosten op de exploitatie drukt.

09.07.02 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per 1 januari 2016 is de Vpb ook van toepassing op overheden met als doel het voorkomen van oneigenlijk voordeel van overheden. Het is van toepassing op ondernemingsactiviteiten van overheden. Van een onderneming is sprake als (1) met een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (2) wordt deelgenomen aan het economische verkeer (3) met het oogmerk om winst te behalen.

In deze casus biedt de gemeente ruimte (kantoor, horeca) aan op een markt waar ook andere (commerciële) partijen actief zijn. De verhuur van (kantoor)ruimte kwalificeert daarom als een economische activiteit. Hiervoor gelden conform de Wet Markt en Overheid (Wet M&O) gedragsregels die ertoe moeten leiden dat de overheid marktconform opereert.

Ten aanzien van de maatschappelijke component en haar eigen huisvesting geldt dat de gemeente geen oogmerk heeft om winst te behalen, echter voor andere functies is dit naar verwachting wel het uitgangspunt, door de gedragsregels uit de wet M&O. Over dit deel van de vastgoedexploitatie is dan Vpb verschuldigd.

De omvang van de Vpb is echter afhankelijk van onder andere de wijze waarop de *asset* juridisch is gestructureerd, mogelijke exploitatieverliezen uit het verleden of de toekomst (carry back en carry forward) en de diverse aftrekmogelijkheden (milieu, energie, kleinschaligheid). Om deze redenen is ervoor gekozen in deze fase van het onderzoek geen diepgaande fiscale analyse uit te voeren en de impact van de Vpb en deze voor nu buiten beschouwing te laten. Wij adviseren om in een vervolgfase de fiscale structuur nader te beoordelen en waar mogelijk deze te optimaliseren.

09.08 Bijlage 8: Businesscase

Onderstaand is de businesscase over de toekomstige situatie volledig uitgewerkt. Eerst wordt de voorzetting van de huidige situatie toegelicht, gevolgd door de drie varianten. De financiële resultaten worden per variant toegelicht. De totstandkoming van de opbrengsten is reeds in paragraaf 0 toegelicht. Daarnaast is een aantal algemene uitgangspunten en uitgangspunten voor het bepalen van de exploitatielasten en kapitaallasten, namelijk:

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten betreffen planning, exploitatie en indexatie. Voor de planning is het volgende uitgangspunt gehanteerd:

Tabel 25 Uitgangspunten businesscase

	Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Prijspeil businesscase/ start traject	01-06-2019	01-06-2019	01-06-2019
Besluitvorming	6 maanden	6 maanden	6 maanden
Verkoop	n.v.t.	n.v.t.	12 maanden
Vorbereidingen verbouw	18 maanden	18 maanden	12 maanden
Bouwtijd	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Totale tijdsduur	3 jaar	3 jaar	3,5 jaar
Start exploitatie businesscase	1 juli 2022	1 juli 2022	1 januari 2023

In de businesscases onderstaand wordt de exploitatie gedurende de eerste 15 jaar weergegeven. Alle kosten en opbrengsten worden geïndexeerd met 1,8%, gelijk aan het langjarig gemiddelde inflatiepercentage.

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn bepaald op basis van de huidige lasten, waarbij rekening is gehouden met mogelijke energiebesparing en eventuele niet-verrekenbare btw. Daarnaast worden de kosten voor energie, water en schoonmaak naar rato doorbelast aan de gebruiker en komen daarmee niet meer voor rekening van de vastgoedeigenaar, zoals in de huidige situatie het geval is. De zakelijke lasten en overige (beheer-)kosten veranderen niet ten opzichte van de huidige situatie. De onderhoudslasten zijn bepaald op basis van de beoogde investeringen, waarbij het uitgangspunt is dat het gebouw bij de start van de exploitatie in goede staat is. Op dat moment is er ook geen sprake meer van achterstallig onderhoud.

Kapitaallasten

Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige kapitaallasten is de investeringssom exclusief btw, exclusief rentekosten tijdens de bouw en een gemiddelde afschrijftermijn van:

- ▶ 40 jaar voor bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld nieuwe wanden, voorzetramen). Dit betreft circa 25% van de investeringskosten;

- ▶ 20 jaar voor herstelwerkzaamheden en bepaalde onderdelen uit het inbouwpakket (bijvoorbeeld plafond sanitaire ruimtes). Dit betreft circa 55% van de investeringskosten;
- ▶ 10 jaar voor gebruiksvoorzieningen en afwerking van wanden en vloeren (bijvoorbeeld schilderwerk). Dit betreft circa 20% van de investeringskosten.

Deze percentages zijn gebaseerd op realisering van alle ingrepen uit de raming. Vervallen bijvoorbeeld de opgenomen kosten voor duurzaamheidsmaatregelen, dan kunnen de verhoudingen veranderen.

09.08.01 Businesscase variant 1: Maatschappelijk profiel

In variant 1 wordt een maatschappelijk profiel gerealiseerd. Onderstaand is de businesscase van deze variant weergegeven, waarin te zien is dat het resultaat verlieslatend is. Kanttekening hier is dat geen opbrengsten zijn ingerekend voor het eigen gebruik door de gemeente. Daarom kan worden gesteld dat het exploitatietekort de kostprijsdekkende huur voor de gemeente bedraagt.

Tabel 26 Businesscase variant 1: Maatschappelijk profiel in euro's exclusief btw vanaf 1 juli 2022

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPBRENGSTEN	99.100	201.900	205.500	209.200	213.100	216.800	220.700	224.700	228.800	232.900
Gebruiker 1 - SAD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 2 - Gemeente / kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 3 - Archief / opslag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 4 - Horeca / restaurant	17.400	35.400	36.100	36.700	37.400	38.100	38.700	39.400	40.200	40.900
Gebruiker 5 - Cultureel / museum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 6 - Kantoor / vergaderruimte	61.700	125.700	127.900	130.200	132.600	134.900	137.400	139.900	142.400	144.900
Gebruiker 7 - Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 8 - Zaalverhuur	20.000	40.800	41.500	42.300	43.100	43.800	44.600	45.400	46.200	47.100
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXPLOITATIELASTEN	-7.400	-15.000	-15.300	-15.600	-15.900	-16.100	-16.400	-16.700	-17.000	-17.300
Energie en water	6.700	13.500	13.000	12.400	12.000	11.400	10.900	10.400	9.900	9.400
Energiebesparing	-13.700	-27.900	-28.400	-28.900	-29.500	-30.000	-30.500	-31.100	-31.600	-32.200
Schoonmaakkosten	-11.100	-22.600	-23.000	-23.400	-23.800	-24.200	-24.700	-25.100	-25.600	-26.000
Zakelijke lasten	-3.200	-6.400	-6.600	-6.700	-6.800	-6.900	-7.000	-7.200	-7.300	-7.400
Overige (beheer-)kosten	-1.800	-3.600	-3.800	-4.000	-4.100	-4.300	-4.500	-4.700	-4.900	-5.000
Niet-verrekenbare BTW	-14.200	-28.900	-29.400	-29.900	-30.500	-31.000	-31.600	-32.200	-32.700	-33.300
Exploitatie onderhoud (dagelijks)	-55.100	-112.200	-114.200	-116.300	-118.400	-120.500	-122.700	-124.900	-127.200	-129.400
Onderhoud (dotatie)	-99.800	-203.100	-207.700	-212.400	-217.000	-221.600	-226.500	-231.500	-236.400	-241.200
Subtotaal	-95.200	-83.000	-81.700	-81.700	-77.600	-77.600	-72.600	-72.600	-72.600	-72.600
KAPITAALLASTEN BESTAAND	-242.500	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900	-484.900
KAPITAALLASTEN NIEUW	-338.400	-569.100	-568.800	-569.800	-566.400	-567.300	-563.300	-564.300	-565.100	-565.800
EXPLOITATIERESULTAAT	165	295	295	300	300	300	300	300	305	305
Kostprijsdekkende huur per m² vvo										

Het uitgangspunten voor de opbrengsten is dat maatschappelijke organisaties een marktconforme huur betalen, zijnde € 135,-/m² vvo. Echter is de kostprijsdekkende huur voor het volledige gebouw in deze variant € 295,-/m² vvo. Door maatschappelijke organisaties in De Paauw te huisvesten ontstaat dus een tekort op de exploitatie. De kleinschalige horeca-functie betaalt wel meer huur dan maatschappelijke organisaties, maar nog niet voldoende, namelijk circa € 230,-/m² vvo, prijspeil 1 juli 2022.

De gemiddelde kostprijsdekkende huur voor alle gebruikers in het maatschappelijke profiel bedraagt circa € 295,-/m² vvo (exclusief servicekosten). Met deze huur heeft de gemeente als eigenaar een neutrale vastgoedexploitatie. Dit bedrag is echter te hoog voor de beoogde maatschappelijke kantoorhuurders. Vanuit de veronderstelling dat de gemeente dit profiel mogelijk wil maken, moet zij via andere budgetten een huisvestingssubsidie ter beschikking stellen ter hoogte van het verschil met een voor maatschappelijk huurders realistisch geachte huurprijs. Stel dat deze realistisch geachte huurprijs € 100,-/m² vvo bedraagt, moet de gemeente een extra huisvestingssubsidie ter beschikking stellen van € 195,-/m² vvo voor de maatschappelijke huurders.

Overall worden in dit profiel, ten opzichte van de huidige situatie, meer opbrengsten gegenereerd. Echter door de benodigde investering om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik, stijgen de kapitaallasten fors. Daarnaast is berekend welk bedrag jaarlijks moet worden gereserveerd om tijdig het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren. Dit is circa € 115.000,- per jaar. Dit is eveneens een forse toename ten opzichte van de huidige situatie met een fors hogere kostprijsdekkende huur als gevolg.

09.08.02 Businesscase variant 2: Cultureel profiel

In de tweede variant wordt het culturele profiel weergegeven. Onderstaand is de businesscase van deze variant weergegeven, waarin te zien is dat ook hier het resultaat verlieslatend is. In deze variant is de gemeente geen gebruiker meer van De Paauw, wel is zij vastgoedeigenaar.

Tabel 27 Businesscase variant 2: Cultureel profiel in euro's, exclusief btw

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPBRENGSTEN	91.200	185.800	189.200	192.600	196.000	199.500	203.100	206.800	210.500	214.300
Gebruiker 1 - SAD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 2 - Gemeente / kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 3 - Archief / opslag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 4 - Horeca / restaurant	19.000	38.700	39.400	40.100	40.800	41.500	42.300	43.000	43.800	44.600
Gebruiker 5 - Cultureel / museum	15.800	32.200	32.800	33.400	34.000	34.600	35.200	35.900	36.500	37.200
Gebruiker 6 - Kantoor / vergader ruimte	56.400	114.900	117.000	119.100	121.200	123.400	125.600	127.900	130.200	132.500
Gebruiker 7 - Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 8 - Zaalverhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXPLOITATIELASTEN										
Energie en water	-4.200	-8.600	-8.700	-8.900	-9.100	-9.200	-9.400	-9.600	-9.700	-9.900
Energiebesparing	5.300	10.600	10.100	9.400	8.900	8.300	7.800	7.100	6.600	6.000
Schoonmaakkosten	-7.900	-16.100	-16.400	-16.700	-17.000	-17.300	-17.600	-17.900	-18.300	-18.600
Zakelijke lasten	-11.100	-22.600	-23.000	-23.400	-23.800	-24.200	-24.700	-25.100	-25.600	-26.000
Overige (beheer-)kosten	-3.200	-6.400	-6.600	-6.700	-6.800	-6.900	-7.000	-7.200	-7.300	-7.400
Niet-verrekenbare BTW	-2.500	-5.100	-5.400	-5.700	-6.000	-6.300	-6.600	-7.000	-7.300	-7.600
Exploitatie onderhoud (dagelijks)	-14.200	-28.900	-29.400	-29.900	-30.500	-31.000	-31.600	-32.200	-32.700	-33.300
Onderhoud (dotatie)	-55.100	-112.200	-114.200	-116.300	-118.400	-120.500	-122.700	-124.900	-127.200	-129.400
Subtotaal	-92.900	-189.300	-193.600	-198.200	-202.700	-207.100	-211.800	-216.800	-221.500	-226.200
KAPITAALLASTEN BESTAAND	-95.200	-83.000	-81.700	-81.700	-77.600	-77.600	-72.600	-72.600	-72.600	-72.600
KAPITAALLASTEN NIEUW	-244.800	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600	-489.600
EXPLOITATIERESULTAAT	-341.700	-576.100	-575.700	-576.900	-573.900	-574.800	-570.900	-572.200	-573.200	-574.100
Kostprijsdekkende huur per m² vvo	165	290	295	295	295	295	295	300	300	300

Bij dit profiel vindt een vergelijkbare afweging plaats als bij het maatschappelijke profiel. De kostprijsdekkende huur is ook hier, in de nieuwe situatie naar verwachting te hoog voor (een deel van) de toekomstige gebruikers. Ook hier geldt dat als de gemeente dit profiel inhoudelijk passend vindt zij naar verwachting een huisvestingssubsidie ter beschikking moet stellen.

Overall worden in dit profiel, ten opzichte van de eerste variant net iets meer opbrengsten gegenereerd. De exploitatielasten zijn net iets lager, doordat de ruimte iets efficiënter kan worden gebruikt en daarmee net meer lasten kunnen worden doorgelegd naar de gebruiker. Daarnaast is de investering weer net iets hoger, waardoor per saldo het resultaat ongeveer gelijk is aan de eerste variant en beide varianten uitkomen op een kostprijsdekkende huur van € 290,- /m² vvo.

09.08.03 Businesscase variant 3: Commercieel profiel

In de derde variant wordt het commerciële profiel weergegeven. Onderstaand is de businesscase van deze variant weergegeven, waarin te zien is dat ook hier het resultaat alsnog verlieslatend is.

Tabel 28 Businesscase variant 3: Commercieel profiel in euro's exclusief btw

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPBRENGSTEN	506.700	515.700	525.100	534.500	544.200	554.000	563.900	574.000	584.500
Gebruiker 1 - SAD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 2 - Gemeente / kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 3 - Archief / opslag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 4 - Horeca / restaurant	159.700	162.500	165.500	168.400	171.500	174.600	177.700	180.900	184.200
Gebruiker 5 - Cultureel / museum	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 6 - Kantoor / vergaderruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebruiker 7 - Hotel	271.400	276.300	281.300	286.400	291.500	296.800	302.100	307.500	313.100
Gebruiker 8 - Zaalverhuur	75.600	76.900	78.300	79.700	81.200	82.600	84.100	85.600	87.200
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXPLOITATIELASTEN									
Energie en water	-6.400	-6.500	-6.600	-6.700	-6.900	-7.000	-7.100	-7.200	-7.400
Energiebesparing	9.300	9.300	8.800	8.100	7.600	6.900	6.400	5.700	5.200
Schoonmaakkosten	-10.600	-10.800	-11.000	-11.200	-11.400	-11.600	-11.800	-12.100	-12.300
Zakelijke lasten	-22.400	-22.800	-23.200	-23.600	-24.000	-24.400	-24.900	-25.300	-25.800
Overige (beheer-)kosten	-6.400	-6.500	-6.600	-6.700	-6.900	-7.000	-7.100	-7.200	-7.400
Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatie onderhoud (dagelijks)	-28.600	-29.100	-29.700	-30.200	-30.800	-31.300	-31.900	-32.400	-33.000
Onderhoud (dotatie)	-111.200	-113.200	-115.300	-117.300	-119.500	-121.600	-123.800	-126.000	-128.300
Subtotaal	-176.300	-179.600	-183.600	-187.600	-191.900	-196.000	-200.200	-204.500	-209.000
KAPITAALLASTEN BESTAAND	-83.000	-81.700	-81.700	-77.600	-77.600	-72.600	-72.600	-72.600	-72.600
KAPITAALLASTEN NIEUW	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200	-609.200
EXPLOITATIERESULTAAT	-361.800	-354.800	-349.400	-339.900	-334.500	-323.800	-318.100	-312.300	-306.300
Kostprijsdekkende huur per m² vvo	330	335	335	335	335	335	340	340	340

Als de businesscase vanuit eigenaarsoogpunt wordt bekeken dan valt op dat de exploitatie nog steeds verlieslatend is en daarmee is de kans dat een commerciële partij op deze manier De Paauw gaat exploiteren nihil. Om te komen tot een structureel rendabele vastgoedexploitatie met een hotel/restaurant functie is uitbreiding van het aantal kamers noodzakelijk door elders een extra bouwvolume te realiseren. Deze nieuwbouw is verhoudingsgewijs (in kosten per kamer) veel goedkoper dan het herstel van De Paauw. Om voor dit profiel te kunnen kiezen is de bereidheid van de gemeente om planologische medewerking te verlenen een randvoorwaarde.

Daarbij geldt dat in deze variant de afweging voor de gemeente substantieel anders, doordat zij geen vastgoedeigenaar meer is. Daarom is de verwachte verkoopopbrengst relevant. Op basis van variant 3, de realisatie van het commercieel profiel, is een waardering ten behoeve van verkoop berekend. In deze berekening is geen rekening gehouden met eventuele Vpb zoals beschreven in paragraaf 09.07.

In de eerste berekening, zoals onderstaand weergegeven, bedraagt de netto contante waarde circa € 4 mln. negatief.

- ▶ De investering bedraagt ruim 11 miljoen euro;
- ▶ De marktconforme discontovoet 6,0% (= 60% vreemd vermogen tegen 3,5% rente en 40% eigen vermogen tegen 10% rendement);
- ▶ De exit yield, voor het bepalen van de restwaarde is 7,0%.

Hieruit blijkt dat een commerciële partij, op basis van deze exploitatie inclusief te plegen onderhoud, niet bereid is geld te investeren in de aankoop van De Paauw.

VERKOOP DE PAAUW	VERKOOP	BOUWFASE				EXPLOITATIEFASE									
	1-1-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-7-2022	1-10-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
Bouw- en ontwikkelkosten	10,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%										
Opbrengsten	-1.133.000	-2.550.000	-2.550.000	-2.550.000	-2.550.000	506.700	515.700	525.100	534.500	544.200	554.000	563.900	574.000	584.500	594.900
Kosten						-176.300	-179.600	-183.600	-187.600	-191.900	-196.000	-200.200	-204.500	-209.000	-213.400
Restwaarde															8.498.571
Resultaat	-1.133.000	-2.550.000	-2.550.000	-2.550.000	-2.550.000	330.400	336.100	341.500	346.900	352.300	358.000	363.700	369.500	375.500	8.880.071
	IRR	6,0%													
	Exitityield	7,0%													
	NCW	-3.630.000													
Bijdrage gemeente aan investering	-														

Figuur 12: Verkoopwaarde bij realisatie variant 3, bedragen in euro's exclusief btw.

Om toch tot een positieve aankoopwaarde te komen is de volgende optimalisatie mogelijk. Wanneer een vergelijkbaar profiel als in variant 1 wordt gerealiseerd, maar met commerciële (kantoor)huurders in plaats van maatschappelijke huurders, een iets hogere bezettingsgraad van de te verhuren zalen en zonder duurzaamheidsinvesteringen (circa € 2.000.000,-), ontstaat een positieve aankoopwaarde. Het pand is qua kantoorruimte beter te benutten dan als hotel/restaurant en de daarmee samenhangende investering is daardoor ook kleiner. Dit betekent dat als de gemeente bereid is de Raadszaal, fractiekamers/kantoren op de begane grond en het archief te huren voor in totaal circa € 200.000,- (prijspeil 1 januari 2023, heden € 250,- /m² vvo exclusief servicekosten) en de kantoorruimte wordt verhuurd voor een commerciële huurprijs van € 250,- /m² vvo, de netto contante waarde indicatief € 740.000,- bedraagt.

VERKOOP DE PAAUW	VERKOOP	BOUWFASE				EXPLOITATIEFASE									
	1-1-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-7-2022	1-10-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
Bouw- en ontwikkelkosten	10,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%										
Opbrengsten	-702.000	-1.580.000	-1.580.000	-1.580.000	-1.580.000	537.900	547.600	557.500	567.500	577.700	588.100	598.700	609.500	620.400	631.500
Kosten						-197.800	-201.500	-205.800	-210.200	-214.900	-219.400	-224.100	-228.800	-233.600	-238.500
Restwaarde															9.021.429
Resultaat	-702.000	-1.580.000	-1.580.000	-1.580.000	-1.580.000	340.100	346.100	351.700	357.300	362.800	368.700	374.600	380.700	386.800	9.414.429
IRR	6,0%														
Exityield	7,0%														
NCW	740.000														
Besparing duurzaamheidsinvestering	-2.000.000														

Figuur 13: Verkoopwaarde variant 1 mét commerciële huurders, bedragen in euro's, exclusief btw.

09.09 Bijlage 9: Bouwkosten- en investeringsramingen