

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/17/016309/149059
Datum collegebesluit: dinsdag 10 september 2019
Datum commissievergadering: maandag 30 september 2019
*Datum collegebesluit na
behandeling commissie* dinsdag 8 oktober 2019
Datum raadsvergadering: dinsdag 15 oktober 2019

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Besluit over de toekomst van buitenplaats De Paauw
Portefeuillehouder: Kees Wassenaar
Programma: Bestuur en Ondersteuning

Kernboodschap: Onderzocht is op welke wijze de gemeente (voor de komende 20 jaar) op een verantwoorde manier de huisvesting van de bestuurlijke organisatie en het behoud van het rijksmonument De Paauw het beste zou kunnen regelen. Op basis van dat onderzoek wordt voorgesteld de huisvesting van het bestuur, griffie, trouwlocatie en mogelijk ook het oud-archief aldaar te continueren en de overige ruimtes op de 1^e, 2^e en 3^e etage commercieel te verhuren.

Bijlagen: *Bijlage 1: het rapport van Brink management / advies;
Buitenplaats De Paauw. Op zoek naar een duurzaam
exploitatiemodel*
Bijlage 2: ingevuld afwegingskader
Bijlage 3: begrotingswijziging

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. De Paauw niet te verkopen en te handhaven als park en bestuurscentrum voor Wassenaar;
2. Het college de opdracht te geven voor De Paauw de maatschappelijke variant uit te werken en te combineren met functies om de exploitatie te verbeteren (door commerciële verhuur inclusief de door de gemeente te gebruiken delen indien beschikbaar);
3. Een krediet van €25.000 beschikbaar te stellen, voor een nader onderzoek naar 3 varianten voor de toekomst van De Paauw:
 - als volwaardig bestuurscentrum, (bestuurders en ambtenaren),
 - voor maatschappelijk gebruik in combinatie met maximale commerciële verhuur conform de optie in dit raadsvoorstel, inclusief de mogelijkheden voor een optimalisatieslag in de exploitatie o.a. door gebruik te maken van een uitbreiding (logeervleugel) en zorgvuldige beschouwing van de duurzaamheidsmaatregelen.
 - in een pachtconstructie met en zonder verplichting tot restauratieen dit bedrag te dekken uit de reserve grote projecten;

4. De programmabegroting 2019 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging (bijlage 3).

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp; Besluit over de toekomst van buitenplaats De Paauw

Samenvatting

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we onderzoeken welke opties er haalbaar en wenselijk zijn voor het gebruik en eigendom van De Paauw om vervolgens te kunnen bepalen welke gemeentelijke investeringen in het raadhuis De Paauw nadrukkelijk maatschappelijk maar ook financieel verantwoord zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd.

Om verantwoord te kunnen besluiten over extra investeringen en de navenant structureel hogere exploitatielasten is het van belang eerst duidelijkheid te hebben over het toekomstig gebruik van De Paauw en vervolgens over het eigenaarschap. Op 16 januari 2018 heeft de raad het procesvoorstel vastgesteld om te komen tot een gedragen visie op het toekomstig eigenaarschap en gebruik van De Paauw. Conform dit procesvoorstel is het onderzoek vormgegeven.

Om een duidelijke richting te kunnen bepalen zijn drie hoofdrichtingen (profielen) uitgewerkt voor een mogelijke functie voor het pand; een maatschappelijke, een culturele en een commerciële. Op basis van de expertise van het bureau Brink management / advies en de inbreng van belanghebbenden in het participatietraject zijn de drie hoofdrichtingen verder ingevuld en heeft het bureau de drie profielen doorgerekend en vergeleken met het huidige functioneren van De Paauw. Conform het raadsbesluit d.d.18 december 2018 zijn de profielen ten opzichte van elkaar gewogen volgens het toen vastgestelde afwegingskader. In dat afwegingskader is bepaald dat de drie profielen worden getoetst aan de maatschappelijke, organisatorische en financiële consequenties. Voor het rapport met de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1. In bijlage 2 is het afwegingskader ingevuld voor de drie profielen.

Het meest onderscheidend binnen de afweging van de drie profielen zijn de financiën. Alle drie de profielen hebben een negatief resultaat en kosten dus geld. Ook het commerciële profiel. Het pand heeft vanwege becijferde negatieve jaarresultaten een negatieve verkoopwaarde van 4 miljoen. Bij het afstoten van het hoofdhuis moet het afboeken van restant boekwaarde ad. 1,8 miljoen worden opgeteld en de jaarlijkse kosten ad. €260.000 voor alternatieve huisvesting van bestuur, oud archief enz.

Profiel	Maatschappelijk	Cultureel	Commercieel
Investeringskosten	€ 8.921.000,-	€ 9.020.000,-	€ 11.402.000,-
Opbrengsten (exploitatie)	€ 213.000,-	€ 186.000,-	€ 507.000,-
Exploitatiekosten	- € 88.000,-	- € 82.000,-	- € 65.000,-
Onderhoudskosten (dotatie)	- € 112.000,-	- € 112.000,-	- € 111.000,-
Kapitaallasten	- € 587.000,-	- € 592.000,-	- € 720.000,-
Resultaat vastgoedexploitatie (2023)	- € 574.000,-	- € 600.000,-	- € 389.000,-
Groenbeheer park	- € 130.000,-	- € 130.000,-	- € 130.000,-
Alternatieve huisvesting	- € 140.000,-	- € 170.000,-	- € 260.000,-
Verwacht jaarlijks resultaat	- € 844.000,-	- € 900.000,-	- € 779.000,-

En het rapport sluit af met de volgende aanbevelingen:

► *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.*

► *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.*

Op basis van de conclusies en aanbevelingen van Brink en op basis van de voorkeur uit het participatietraject kiest het college voor behoud van De Paauw als bestuurscentrum voor Wassenaar. Ook het oud-archief en de trouwfunctie blijven in De Paauw behouden, gezien de historische relatie met het pand en de (structurele) kosten voor uitplaatsing. Tevens blijft er een mogelijkheid voor cultureel medegebruik.

Op nadrukkelijk verzoek van de raad is een breed participatietraject gevolgd, waaruit bleek dat de openbaarheid van pand en park grote waarde heeft voor de belanghebbenden. Eigendom van de gemeente heeft een grote voorkeur. Het eigendom zal zo geregeld moeten worden dat de ruimtes, die niet noodzakelijk zijn voor het eigen gebruik, commercieel verhuurd kunnen worden om de inkomsten danig te verhogen. Ook tijdelijke verhuur van ruimtes die in gebruik zijn bij de gemeente wordt wenselijk geacht. Dit blijkt niet mogelijk met een verdere maatschappelijke of culturele invulling. Voordat naar daadwerkelijke huurders op zoek wordt gegaan en we gaan besluiten over investeringen in binnenkant van de Paauw, worden eerst nog drie varianten nader onderzocht.

Beoogd effect

Het voorstel beoogt een situatie waarin de buitenplaats behouden blijft als openbaar bezit voor de Wassenaarders en de financiële last voor de gemeente wordt beperkt.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

In het coalitieakkoord is specifiek opgenomen dat een onderzoek moet starten naar de toekomst van De Paauw en dat op basis van dat onderzoek een besluit wordt genomen. De inzet is daarbij het behoud van De Paauw. Zowel proces als voorstel sluiten aan bij dit coalitieakkoord. Er zal nu op basis van het onderzoek van Brink (zoals in bijlage 1 opgenomen) een besluit genomen moeten worden. Ook op basis van het accommodatiebeleid en het erfgoedbeleid ligt behoud van De Paauw als gemeentelijk bezit het meest voor de hand.

1.2 Het voorstel sluit aan bij de conclusies en aanbevelingen van Brink management / advies.

Op basis van de consequenties van de drie hoofdrichtingen is in het onderzoek geconcludeerd dat verkoop zelfs een negatief bedrag oplevert. Om het in eigendom te kunnen blijven houden tegen aanvaardbare kosten moeten de opbrengsten toenemen, waardoor een combinatie van de profielen noodzakelijk blijkt. Deze aanbeveling is opgevolgd in dit voorstel. Zie voor de uitgebreide onderbouwing van de aanbevelingen het bijgevoegde rapport van Brink: Buitenplaats De Paauw, Op zoek naar een duurzaam exploitatiemodel.

1.3 Het voorstel volgt het eerdere raadsbesluit waarin het afwegingskader is vastgesteld.

Op 18 december 2018 heeft de raad reeds het afwegingskader vastgesteld. Op basis van dat afwegingskader is het onderzoek uitgevoerd en is men gekomen tot de conclusies en aanbevelingen.

1.4 Het voorstel sluit aan bij hetgeen is opgehaald in het Participatietraject.

Mede op verzoek van de raad is een uitgebreid participatietraject gevolgd. In het coalitieakkoord was al aangegeven dat investeringen in De Paauw behalve financieel ook maatschappelijk verantwoord moeten zijn. Daarom speelt de participatie een belangrijke rol in het onderzoek. Middels bijeenkomsten hebben diverse gebruikers, omwonenden, belangengroeperingen en experts hun mening gegeven over het gewenste functioneren van De Paauw binnen de maatschappij. Daarnaast is een online enquête georganiseerd. 275 inwoners zijn betrokken geweest. Een algemene conclusie is dat men zeer hecht aan de openbaarheid van de buitenplaats. Zeker van het

park, maar ook van het pand, waarbij een voorkeur wordt uitgesproken voor behoud van het eigendom door de gemeente. Daarbij is niet de vraag aan de orde geweest welk prijskaartje men acceptabel acht voor het behoud van de openbaarheid van de buitenplaats.

1.5 De flexibiliteit voor het bestuur blijft behouden met een eigen bestuurscentrum.

Behoud van een eigen bestuurscentrum geeft ook meer flexibiliteit voor een adequaat bestuur. In het geval er voor commissie- of raadsvergaderingen elders accommodatie wordt gehuurd, is een extra raadsvergadering of het schorsen van een vergadering (het inlassen van een extra bijeenkomst) veel lastiger omdat dan ook met de beschikbaarheid van passende accommodatie rekening moet worden gehouden. Tevens kan die ruimte dan ingezet worden voor cultureel medegebruik.

2.1 Om te zorgen dat de investeringen financieel en maatschappelijk verantwoord zijn, wordt gestart met het zoeken naar kostendragers.

Met name door de grote investering die gedaan zijn en nog moeten gebeuren om het achterstallig onderhoud weg te werken, is er sprake van hoge kapitaalslasten. Om die lasten, van bijna 6 ton op te kunnen vangen is verhoging van de inkomsten noodzakelijk voor een financieel verantwoorde exploitatie en om te voorkomen dat de Paauw te sterk drukt op de gehele begroting van de gemeente. Verhuur tegen marktwaarde (onder voorwaarde dat de functie past binnen het monumentale karakter van De Paauw) lijkt daarvoor de meest geëigende weg. Daarbij wordt ook gekeken naar commercieel medegebruik van ruimtes die de gemeente niet op een meer structurele basis verhuurd.

3.1 Voor het optimaliseren van de exploitatiemogelijkheden is door de commissie Fysieke leefomgeving d.d. 30-9-2019 verzocht nog drie varianten te onderzoeken.

In de commissie Fysieke Leefomgeving is op 30 september jl. het rapport van Brink behandeld. De commissie heeft drie varianten expliciet benoemd die zij onderzocht willen zien om een zorgvuldig besluit over de exploitatie te kunnen nemen. De drie varianten betreffen het huisvesten van de ambtenaren in De Paauw, waardoor de locatie aan de Joh.de Wittstraat kan worden vrijgespeeld. Ook zijn er suggesties gedaan om de variant met commerciële verhuur verder te optimaliseren door bijvoorbeeld het bouwoppervlak van een vroegere logeervleugel weer te herbouwen. Deels is dat al benut door de uitbreiding in 1952 met de Muzezaal, maar circa 150 m² is nu nog onbebouwd. Of een optimalisatie door het oud-archief uit te plaatsen of het beperken van de investering door de duurzaamheidsmaatregelen tegen het licht te houden en de lift mogelijk buiten het bestaande pand te projecteren. De laatste te onderzoeken variant is een businesscase waarbij uitgegaan wordt van een (erf)pachtconstructie onder strikte voorwaarden. Mogelijk zou ook de pachter dan verantwoordelijk kunnen worden voor de restauratie van de binnenzijde. Dit onderzoek wordt eerst uitgevoerd voordat nadere besluiten over restauratie en verder gebruik (kunnen) worden genomen. Voor het onderzoek wordt een krediet van €25.000 beschikbaar gesteld.

Kanttekeningen

1.1 Het gebruik van een deel van het pand door de gemeente kan ook gerealiseerd worden in een sale en leaseback variant.

Uiteraard is het ook mogelijk om het gebruik zoals dat in het voorstel wordt voorgestaan (deels door gemeente en deels door commerciële partijen) te realiseren met de verkoop van het pand. De gemeente verkoopt het pand onder voorwaarde van het duurzaam gebruik of huur van een nader aan te wijzen gedeelte. Een dergelijke voorwaarde heeft een sterk prijsdrukkend effect op verkoopwaarde. Zeker als voorwaarden juridisch harder worden vastgelegd. Het niet juridisch vastleggen maakt het gebruik of een huurprijs in de toekomst erg onzeker. De gebruiksvoorwaarden en de zeggenschap over het pand, de samenhang binnen de buitenplaats, de restauratie en de openbaarheid worden uit handen gegeven en worden dus veel minder beïnvloedbaar door de gemeente. Als daarbij ook de verkoopwaarde sterk wordt beperkt, wordt de voorkeur gegeven aan het behoud door de gemeente van het geheel van de buitenplaats. Het geeft tevens meer ruimte in toekomstige besluitvorming over andere dossiers zoals de toekomst WODV en gemeentekantoor.

1.2 Voor het afstoten van De Paauw is momenteel gekeken naar een heel specifiek profiel.

Nadat de raad had aangedrongen op een participatietraject, is in het onderzoek van Brink ook de invulling van het commerciële profiel (dus bij verkoop) mede bepaald door de uitkomsten van dat participatietraject. Men is in belangrijke mate van mening dat het bijzondere buitenplaats een specifieke plek in de samenleving moet behouden. Dit betekent dat het openbare karakter van de gehele buitenplaats zo goed mogelijk in stand moet worden gehouden. Voor de invulling van het commerciële profiel is daarom gekozen voor een horeca-functie. Voor deze functie is ook de

businesscase opgesteld. Er is een mogelijkheid dat een andere invulling van het commerciële profiel een betere businesscase oplevert, maar dan moeten er veelal concessies gedaan worden aan de samenhang van de buitenplaats en/of de openbaarheid van pand en park. Het (openbaar) functioneren van De Paauw midden in de Wassenaaarse samenleving werd als heel belangrijk item benoemd in het participatietraject.

1.3 Omdat het een bijzonder pand is, is de opbrengstpotentie bij verkoop lastig vast te stellen.

We moeten in dit onderzoek uitgaan van feiten en vergelijkbare casussen. Dit levert de resultaten op die in het rapport zijn opgetekend. Het is echter ook bekend dat het een bijzonder pand is met een bijzondere geschiedenis. Als men er veel minder zakelijk naar kijkt is het denkbaar dat het pand bij verkoop een heel ander bedrag oplevert. Een marktverkenning brengt nagenoeg nooit in beeld wat dergelijke emotionele besluiten zouden kunnen opleveren en ook niet welke functie dat men daarbij heeft bedacht. Proefballonnen waarvan wij hebben vernomen, zijn door betrokkenen geen van alle voorzien van een businesscase. Voor een duurzaam behoud van de buitenplaats adviseert Brink om bij vervreemding een zeer zorgvuldige verkoopprocedure te volgen met strakke kaders voor de invulling.

1.4 Ook de start van een verkoopprocedure vraagt voorbereiding en de inhuur van specialisme.

Om de verkoopwaarde van 4 miljoen negatief te verifiëren, maar ook om de meer impulsieve aankopen te inventariseren kan een verkoopprocedure worden gestart. Nadrukkelijk wordt dan vermeld dat de raad nog kan afzien van verkoop op basis van de biedingen. Alleen met deze methode kan in beeld worden gebracht wat een minder rationele aankoop zou kunnen opleveren. Als we De Paauw op deze manier nu in de markt willen zetten vergt dat eerst het bepalen van de kaders voor verkoop. Om deze voorbereiden zorgvuldig uit te voeren is externe expertise nodig. Voor het opstellen van de kaders voor verkoop is een bedrag nodig ad € 50.000.

1.5 Mogelijkheden voor uitbreiding van het pand zullen de negatieve exploitatie bij commerciële verkoop positief beïnvloeden.

In het onderzoeksrapport is aangetoond dat bij het afstoten van het pand ten behoeve van een horecafunctie er een bedrag nodig is van 4 miljoen ter compensatie van het achterstallig onderhoud en dergelijke (onrendabele exploitatie). Waarschijnlijk kan het exploitatietekort en daardoor ook de negatieve verkoopwaarde worden voorkomen als er uitbreiding (met circa 6000 m³) voor het aantal kamers mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor is echter planologische medewerking nodig voor de toevoeging van een bouwvolume. Naast de provincie zal ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed daarmee akkoord moeten gaan. Gezien de monumentstatus en de betrokkenheid van de inwoners (jaren terug is veel bezwaar ontstaan toen de gemeente overwoog een kantoor in de moestuin te bouwen.) is dit een lastige en onzekere procedure.

2.1 Opbrengstpotentie is nooit te garanderen en soms zelfs onzeker.

In onze businesscase gaan we nu uit van bepaalde opbrengsten uit commerciële verhuur van ruimten in De Paauw. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op de berekening van de vierkante meters die verhuurbaar worden en een gecalculeerde verhuurprijs. De vierkante meter prijs is gebaseerd op de marktverkenning. Leegstandpercentage en/of marktwerking blijven echter elementen die meespelen en slechts zo goed mogelijk kunnen worden benaderd. Daar staat tegenover dat voor het bepalen van de opbrengst is uitgegaan van een gemiddelde huurprijs voor in Wassenaar gangbare kantoorvilla's en niet van een huurprijs in de bovenste regionen.

2.2 Het meer op afstand plaatsen van het eigendom van het raadhuis geeft meer mogelijkheden om extra middelen te genereren voor behoud, kwaliteitsverbetering en/of exploitatie van het pand.

Overwogen kan worden om het pand meer op afstand te plaatsen (met een erfpachtconstructie voor de ondergrond). Een stichtingsvorm geeft meer vrijheid om extra middelen te genereren (zoals bepaalde subsidies, giften en donaties) om het pand duurzaam te behouden en voor mogelijk verdere kwaliteitsverbetering. Voor het kwaliteitsherstel van De Paauw bestaat echter al zo'n stichting. De stichting Ad Gloriam Pavonis is in 1992 opgericht en heeft onder meer als doel het kunst- en cultuurbezit in en om 'Buitenplaats De Paauw' te Wassenaar te beschermen, in stand te houden en uit te breiden. De hele exploitatie van het pand in een stichting plaatsen heeft nadelen omdat dan een extra administratie ontstaat, de gemeente moet gaan huren van de stichting, maar ook verantwoordelijk blijft voor het negatieve exploitatie resultaat.

Burgerparticipatie

Het onderzoek is mede op verzoek van de raad met behulp van burgerparticipatie uitgevoerd. De inwoners spelen een centrale rol in het onderzoek. Een van de hoofdelementen in het

afwegingskader, zoals dit op 18 december 2018 door de raad is vastgesteld, zijn de maatschappelijke afweging oftewel het draagvlak binnen de gemeenschap. Zowel omwonenden, gebruikers als experts zijn gehoord over hun adviezen, wensen en bedenkingen over het functioneren van De Paauw en de plaats van het pand in de gemeenschap. Inwoners van Wassenaar zijn betrokken door middel van een enquête. In totaal hebben er circa 275 inwoners een reactie gegeven. De lijn die naar voren komt is een grote voorkeur voor een openbare functie, zodat de markante buitenplaats een belangrijke functie in de gemeenschap houdt. Het park moet, aldus de participanten, behouden blijven als wandelgebied en horeca is gewenst om die functie en de openbaarheid van het pand te versterken. Daarnaast is meegedacht over de invulling van de profielen. De financiële consequenties hebben in het participatietraject begrijpelijkerwijs minder aandacht gekregen. Op 10 juli 2019 is het participatietraject afgerond met een bijeenkomst waarin Brink heeft toegelicht hoe de diverse inbreng is verwerkt. In het afwegingskader krijgt de participatie een plek bij de maatschappelijke afwegingen en wordt afgewogen tegen de organisatorische en financiële consequenties. In het rapport is in paragraaf 02.03 op bladzijde 10 beschreven hoe dit participatietraject vorm is gegeven. Korthedshalve wordt naar die paragraaf verwezen.

Communicatie

De Paauw is een icoon binnen Wassenaar. Op regelmatige basis is gecommuniceerd over de restauratie van het pand, van het park en over het onderzoek naar een mogelijke toekomst. Aanbevolen wordt om open en transparant zijn over de dilemma's die dit complexe vraagstuk met zich meebrengt. Bij het vaststellen van dit voorstel in het college heeft B&W een persbericht laten uitgaan over de insteek van het voorstel. Na besluitvorming in de raad, krijgt deze communicatie een vervolg met onder meer inzet van social media: snel en interactie bevorderend. Eind dit jaar is een moment gepland voor de oplevering van de restauratie. Laat opzet en vorm hiervan in lijn zijn met wat er met De Paauw gaat gebeuren.

Financiën

Bedacht moet worden dat in het geval van afstoten van het pand er ook geen sprake meer kan zijn van kapitaalslasten in de begroting van de gemeente voor het huidige raadhuis en dat de investering voor de restauratie van de buitenzijde 2,8 miljoen +/- subsidie van 1 miljoen dus in één keer moet worden afgeboekt. Tevens blijft de gemeente verantwoordelijk voor de structurele uitplaatsingskosten ad €260.000 en éénmalige verhuiskosten ad €50 á €55.000.

De vastgoedexploitatie van het raadhuis De Paauw volgens ons voorstel zou uitkomen op:

opbrengsten uit verhuur	306.000
huuropbrengst eigen gebruik	200.000
exploitatiekosten	-200.000
kapitaalslasten bestaand	-107.000
kapitaalslasten nieuw	-480.000
resultaat exploitatie	-281.000

In de huidige begroting is een bedrag opgenomen van (verschil tussen lasten en baten) €215.000 (inkomsten van verhuur SAD betreft €13.000).

De gemeentelijke exploitatiekosten voor het behoud van De Paauw komen op termijn neer op €481.000 per jaar (2 ton eigen huur en 2,8 ton negatieve exploitatie). Daarmee is in de huidige meerjarenbegroting geen rekening gehouden (Behoud vraagt €266.000 meer dan nu is opgenomen). Het eerste jaar dat de nieuwe kapitaallasten (van berekend €480.000) aan de orde zijn is 2023. Maar ook de opbrengsten worden niet eerder dan 2023 verwacht.

Structurele uitplaatsings- en/of éénmalige verhuiskosten zijn bij dit voorstel nauwelijks meer aan de orde. De duurzaamheidsinvesteringen ter grootte van 2 miljoen en de kosten voor de herinrichting van de parkeervoorziening zijn verwerkt.

Nieuwe kapitaalslasten zouden mogelijk naar beneden bijgesteld worden als het lukt om (ook) subsidie te krijgen voor restauratie van de binnenzijde van De Paauw. Dit is aannemelijk. Ook zal gedurende het vervolgproces nog een inspanning geleverd worden om de opbrengsten positief te beïnvloeden.

Bij een toekomstige restauratie zullen ook nog resterende delen van het park betrokken worden. In de huidige ramingen voor de restauratie van de binnenzijde van De Paauw is geen rekening gehouden met een extra investering in het park voor de restauratie van onderdelen zoals de beelden langs de beukenlaan, de leeuwen, vazen, aanlichten van het pand (totaal begroot €

700.000) en een nieuwe inrichting voor de Prinsessetuin. Als De Paauw in bezit blijft van de gemeente zal ook het park een afronding van de restauratie moeten krijgen. De herinrichting van het parkeren is opgenomen in de ramingen, maar er zullen ook ten aanzien van de beelden en de inrichting van de Prinsessetuin nog besluiten genomen moeten worden. De kosten zijn sterk afhankelijk van de kwaliteit die wordt beoogd. Varianten worden t.z.t. in de voorbereidingsfase onderzocht en betrokken bij de voorbereiding van het voorstel voor een uitvoeringskrediet

Risico's

Er is al veel gecommuniceerd over De Paauw en de inwoners van Wassenaar lijken te beseffen dat de gemeente voor een dilemma staat ten opzichte van behoud en betaalbaarheid van De Paauw. Het politieke risico lijkt het meest beperkt als besloten wordt het pand te handhaven als bestuurscentrum. Ook het behoud van de trouwfunctie aangevuld met beperkte horecafunctie draagt bij aan draagvlak. Verwacht wordt dat er begrip is als het pand voor het resterende deel ook commercieel wordt aangewend. Daarbij moet wel gewaakt worden voor de concurrentiepositie die het inneemt ten opzichte van bestaande zaalverhuur en dergelijke, waardoor er ook bezwaren vanuit die hoek kunnen ontstaan.

Het financiële risico blijft aanwezig. Ondanks dat er alles aan wordt gedaan om de opbrengsten te maximaliseren en daarvoor het pand zo goed mogelijk te verhuren, blijft dit een risico. De investeringen die momenteel zijn gemaakt en nog moeten worden gemaakt zijn meer dan fors. Door snel te starten met het vinden van commerciële huurders en door op zoek te gaan naar subsidies is dit risico te verkleinen. Voor de restauratie van de buitenzijde van het pand is een subsidie ontvangen van 1 miljoen, waardoor de kapitaalslasten van die investering relatief beperkt kunnen blijven.

Duurzaamheid

Het rapport heeft een hoofdstuk gewijd aan de verduurzamingsopgave. In de voorbereiding voor het groot onderhoud van de binnenzijde zal dit verder worden uitgewerkt. Het is daarbij zeker de bedoeling dat duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen die tevens de exploitatie van het pand en de leefbaarheid vergroten, maar ook zal de vraag aan bod komen of de duurzaamheidsmiddelen die we aan De Paauw kunnen gaan besteden aldaar wel het meest effectief kunnen zijn. Dit gelet op de ligging en het monumentale karakter van het pand. Uiteraard gaan we voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord. In de voorbereiding wordt dit verder uitgewerkt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
Burgemeester