

Memo

datum: 9 november 2021
van: College van B&W
aan: De gemeenteraad

Z/17/016309/274278

Overleg over richting project; Volwaardig bestuurscentrum De Paauw.

Verzoek aan de raad voor Overleg tussen raad en college in de Fysieke Leefomgeving van 29 november 2021

Conform de afspraken wordt een raadsvoorstel voorbereid voor een volgende stap in het omvangrijke en complexe project; Volwaardig bestuurscentrum De Paauw. Het voorstel willen we uiteraard voor het einde van deze bestuursperiode met u bespreken. Dit betekent wel dat er een beperking zit aan hetgeen verwerkt is en kan worden in het komende voorstel. Zo is het voorstel geënt op de huisvestingsvisie en niet op het nog op te stellen huisvestingsplan. Ook is de volledige huisvestingsportefeuille voor de medewerkers nog niet uitgewerkt zoals alternatieven voor de gemeentewerf of de locatie voor de gemeentewinkel. Voor het bestuurscentrum en De Paauw zijn we compleet.

De Paauw is een prioriteit in deze bestuursperiode en daarom willen we nog een betekenisvolle stap zetten. De raad heeft eerder besloten De Paauw te behouden en te gaan gebruiken als volwaardig bestuurscentrum. Het behoud en gebruik als volwaardig bestuurscentrum van De Paauw draagt bij aan vele doelen. Met behoud, versterking en benutting wordt een veel gebruikt park behouden, wordt met De Paauw een belangrijk deel van de geschiedenis van Wassenaar verteld, worden de iconische cultuurhistorische waarden behouden en wordt een aantrekkelijk natuurgebied in stand gehouden. Tevens wordt de positie van Wassenaar als werkgever en als deelnemer in diverse allianties versterkt. Regionale vertegenwoordigers komen graag naar De Paauw in Wassenaar en een dergelijke werkplek is een goede secundaire arbeidsvoorwaarden waardoor garantie op goede medewerkers toeneemt. Kortom; De Paauw draagt bij aan het belang om als Wassenaar een zelfbewuste en zelfstandige gemeente te blijven en een sterke speler in de regio te zijn.

Bij de voorbereidingen voor de verbouwing en restauratie lopen we tegen een aantal feiten aan met consequenties en zien we een aantal keuzemogelijkheden die we met u willen bespreken om gezamenlijk richting te bepalen. Daarna wordt een raadsvoorstel voorbereid en in de januari-cyclus aan de raad willen we het voorstel voorgelegd. Graag willen we de stand van zaken van het project De Paauw op basis van dit memo in de commissie Fysieke Leefomgeving van 29 november 2021 met u bespreken.

Er is de afgelopen tijd hard gewerkt aan een totaalbeeld van de kosten voor de ontwikkeling van een volwaardig bestuurscentrum en restauratie van het raadhuis en de voorstellen voor de prinsesstuin, moestuin en tuinornamenten waardoor een complete kredietaanvraag voor de hele buitenplaats De Paauw aan u kan worden voorgelegd. De kredietaanvraag is gebaseerd op

relevante onderzoeken en op de huisvestingsvisie en een visie op de restauratie. We zijn nog niet op het niveau van een huisvestingsplan en restauratieplan, maar staan wel in voor de kostenberekeningen die nu zijn gemaakt.

De dilemma's

Geen werkplekken in de kelder

Aan het licht is gekomen dat om bouwfysische en cultuurhistorische redenen er zelfs met aanbrengen van extra daglicht er geen Arbo-technisch verantwoorde werkplekken in de kelder van het raadhuis zijn te creëren. Hier was bij de aannames in de quick scan die in mei voorlag uitgegaan van het accommoderen van 12 tot 15 werkplekken. Tijdelijke werkplekken, een lunchruimte, keuken, sanitair en opslag voor de horeca en dergelijke mogen wel in de kelderverdieping worden gepositioneerd. De onmogelijkheid hier ARBO-technische werkplekken te maken, betekent dat in het raadhuis 40 tot 55 werkplekken gemaakt kunnen worden. Dit betekent dat er (uitgaande van een flexfactor 0,5 en een strakke organisatie van benutting) voor 80 tot 110 (beleids-, griffie-, en secretariële) medewerkers ruimte kan zijn in De Paauw en voor de resterende medewerkers nog 24 tot 39 werkplekken elders gevonden moet worden. Zie ook bijlage 3; 02.3 'Toepassing organisatie'. Hierbij wordt vooral gedacht om de ondersteunende afdelingen zoals Informatie en datamanagement in combinatie met het KCC te gaan huisvesten. Dit maakt dat er geen concessie gedaan hoeft te worden aan het voornemen om een volwaardig bestuurscentrum te creëren. Alle medewerkers die een volwaardig bestuurscentrum ondersteunen krijgen een plek in De Paauw.

Cluster	Eenheid	Gemiddeld aantal mdw	Mogelijke werklocatie
Regie opgaven en samenwerking	Openbare orde & veiligheid	10	bestuurscentrum
	Realisatieregie	18	bestuurscentrum
	Ondersteuning	19	bestuurscentrum
Ruimte en realisatie	Ontwikkeling	16	bestuurscentrum
	Bouwloket	15	bestuurscentrum/winkel
Groen- en wijkzaken	Wijkbeheer en groenonderhoud	40	nieuwe werf
	Wijkontwikkeling	14	bestuurscentrum/winkel
Dienstverlening	Klant Contact Center	15	gemeentewinkel-plus
	Juridische ondersteuning	11	bestuurscentrum
Financiën en Organisatie	Financiën en HR	21	bestuurscentrum/winkel
	Informatie- en datamanagement	33	gemeentewinkel-plus
TOTAAL		212	

Er is bij aanvang vanuit gegaan dat de buitendienst en het KCC op een andere plek worden gehuisvest dan het volwaardig bestuurscentrum. Door Informatie- en datamanagement ook in de gemeentewinkel-plus onder te brengen resteren nog voor 124 medewerkers werkplekken. In het bestuurscentrum gaan we uit van te realiseren werkplekken voor 110 medewerkers. Een 14-tal beheerders, bouwplantoetsers, HR-medewerkers of financiële administratieve medewerkers wordt in de gemeentewinkel-plus ondergebracht.

figuur: tabel eenheden/medewerkers

De kantoorruimte in het raadhuis leidt tot de noodzaak om een grotere locatie aan te houden in het centrum. Daar zouden ondersteunende eenheden als informatie & datamanagement een plek moeten gaan krijgen bij het klantencontactcentrum. Deze nog min of meer rekbare schil die we nu de gemeentewinkel-plus noemen is vooralsnog geprojecteerd aan de Joh. de Wittstraat. Dit betekent dat dan het bestaande data-centrum behouden kan blijven met als gevolg dat de gehele glasvezelinfrastructuur niet aangepast hoeft te worden. Anderzijds zal dan het gemeentekantoor maar deels verkleuren naar de functie wonen. De etages -1 en 0 zullen dan waarschijnlijk behouden moeten blijven als huisvesting voor de gemeentewinkel-plus. Er staat nog een onderzoek gepland om alternatieven te onderzoeken voor de gemeentewinkel-plus. Er worden mogelijkheden gezien voor een dislocatie in het centrum waar klantcontactcentrum, maatschappelijk loket 1 tot 100, ondersteunende eenheden, een lokaal museum en het archief een plek krijgen. Het huisvestingsplan en het onderzoek naar alternatieven moeten hier richting aan geven. Verwacht wordt dat pas in maart-april 2022 op zijn vroegst hier cijfers van bekend kunnen zijn.

Horeca in de tuin- en Twentzaal

Conform de voorkeur van de raad om een horecavoorziening in het raadhuis onder te brengen is dit in de huidige plannen verwerkt. Tuinzaal en Twentzaal met sanitair, keuken en opslag in de kelder is hiervoor voorzien. Terrasmogelijkheid langs de vijver en op het bordes bieden extra exploitatieruimte bij goed weer. Veel meer ruimte is niet beschikbaar en veel minder ruimte beperkt de exploitatieruimte te veel. Een dergelijke functie heeft consequenties voor de logistiek en aanpassingen van het pand. De horecafunctie en het bestuurscentrum zullen afzonderlijk toegankelijk en afsluitbaar moeten zijn. Er is een (glazen) wand nodig tussen de tuinkamer en de entree bij het bordes. Een traplift of plateaulift is nodig om het sanitair in de kelder voor de horeca bereikbaar te maken en een aparte sanitaire voorzieningen moet worden gebouwd voor de functie bestuurscentrum. Stroom en andere voorzieningen moeten gesplitst en de klimaatvoorziening aangepast aan de horecafunctie. Omdat een commerciële functie is gedacht in een deel van het pand zal voor dat deel geen BTW-compensatie mogelijk zijn. De entree voor het bestuurscentrum verhuist mogelijk naar de entree spiegelhal en de aanleg van extra deurpassystemen moeten de beide functies gescheiden houden.

De grote meerwaarde van de horeca ten behoeve van het functioneren van het raadhuis als gemeenschapshuis staat hier tegenover. Voor de bezoeker van het park heeft een horecapunt een meerwaarde en ook het bestuurscentrum en de horecafunctie zorgt voor een figuurlijke verlaging van drempels. De kreet 'van buiten naar binnen werken' krijgt inhoud en de contacten tussen politiek en bewoners krijgt een extra dimensie. Dat heeft consequenties voor het gebruik van De Paauw. Tevens gaan we nog op zoek naar een exploitant die een businesscase gaat opstellen waarbij de extra kapitaalslasten van bovenstaande aanpassingen worden doorgerekend aan de horeca-functie.

Voor de goede orde merken wij nog op dat bij vervallen van de horecafunctie de vrijkomende ruimtes ingezet worden voor de functies receptie, pantry en/of werkruimte, waarmee 8 tot 10 werkplekken en extra overlegruimte worden gewonnen.

Graag willen we met u van gedachten wisselen nu de voor- en nadelen bekend zijn. Daarbij moet worden bedacht dat een horecavoorziening in een separaat paviljoen in De Paauw ook geen gelopen race is. De buurt heeft zich in een eerdere fase fel verzet tegen een uitbreiding van het raadhuis. Het bestemmingsplantechnisch mogelijk maken dat een horecaexploitant een paviljoen mag bouwen en exploiteren is een separate procedure die mogelijk op bezwaar stuit.

slot

Met de voorbereiding van een voorstel voor de kredietaanvraag zijn we al ver gevorderd. Langs de lijnen van onderstaand concept raadsvoorstel kan dit aan u worden voorgelegd. Deze aanpak met bijzondere aandacht voor de beide geschetste dilemma's willen wij graag met u in de commissie Fysieke Leefomgeving van 29 november 2021 bespreken. Op basis van dat overleg zal het raadsvoorstel worden afgerond en in januari formeel als raadsvoorstel en -besluit aan u worden voorgelegd.

Concept tekst voor een voorstel

Beslispunten:

1. Raadhuis De Paauw te restaureren en verbouwen conform het bijgevoegde investeringsplan en hiervoor een krediet van €11.600.000 ex. BTW beschikbaar te stellen;
2. Voor de voorzieningen en de aankleding (gordijnen, pantry's en kroonluchters e.d.) conform bijlage 2 van het investeringsplan in 2024 een krediet beschikbaar te stellen van €1.110.000;
3. Voor de noodzakelijke tijdelijke voorzieningen en verhuizing van de raads- en commissievergaderingen in 2023 een budget (incidenteel) beschikbaar te stellen van €40.000 ten laste van de reserve 'grote projecten';
4. Als verhuisvergoeding voor de SchoolAdviesDienst (SAD) een budget (incidenteel) beschikbaar te stellen van €10.000 ten laste van de reserve 'grote projecten';
5. voor het gemeentearchief het onderbrengen bij het regionaal archief nader te onderzoeken:
 - voor de verhuizing in 2023 budget (incidenteel) beschikbaar te stellen van €20.000 ten laste van de reserve 'grote projecten';
 - voor het beheer/ onderkomen de jaarlasten ad €78.300 te verwerken in de MJB2023-2026 via Kadernota 2023;
6. Voor het uitplaatsen van het brandweermuseum en opslag kunstcollectie in 2023:
 - een budget (incidenteel) van €20.000 beschikbaar te stellen voor de verhuizing ten laste van de reserve 'grote projecten'
 - de (tijdelijke) jaarlasten voor opslag ad €30.000 gedurende 3 jaar op te nemen in de MJB 2023-2026 Wassenaar via Kadernota 2023;
7. Voor een historisch verantwoorde herinrichting van de Prinsessetuin conform scenario 4 van het bijgevoegde herstelplan Prinsessetuin een krediet beschikbaar te stellen ad €380.000;
8. Voor de restauratie van de tuinornamenten zoals benoemd in argument 8.2 van dit voorstel een krediet beschikbaar te stellen van €928.000;
9. Voor de aanleg van een parkeervoorziening in de vml. moestuin een krediet beschikbaar te stellen van €410.000;
10. Waar mogelijk in te zetten op subsidiering en crowdfunding om delen van deze investeringen te dekken en hiervoor €50.000 beschikbaar te stellen voor inhuur van een subsidiedeskundige ten laste van de Reserve Grote projecten;
11. Meerjarig incidenteel voor 4 jaar een bedrag ad €95.000 /jr beschikbaar te stellen ten behoeve van een projectbegeleider schaal 11, ten laste van de reserve 'grote projecten'.

Onderwerp

Kredietaanvraag verbouwing en restauratie interieur De Paauw

Inleiding

In oktober 2019 is besloten buitenplaats De Paauw (of onderdelen daarvan) niet te verkopen. Daarbij is besloten nader onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden om de exploitatielasten te beperken en om een bepaalde mate van horeca als functie toe te voegen om de gewenste openbaarheid te versterken. In mei 2020 is als functie voor het pand gekozen voor een bestuurscentrum. Daarmee is een woonfunctie of het commercieel verhuren van kantoorruimtes niet meer aan de orde. Besloten is De Paauw als volwaardig bestuurscentrum nader inhoudelijk te onderzoeken en voor de exploitatie uit te gaan van deze variant.

Het behoud en gebruik als volwaardig bestuurscentrum van De Paauw draagt bij aan vele doelen. Met behoud, versterking en benutting wordt een veel gebruikt park behouden, wordt met De Paauw een belangrijk deel van de geschiedenis van Wassenaar verteld en worden de iconische cultuurhistorische waarden behouden. Tevens wordt de positie van Wassenaar als werkgever en als deelnemer in diverse allianties versterkt. Regionale vertegenwoordigers komen graag naar De Paauw in Wassenaar en een dergelijke werkplek is een goede secundaire arbeidsvoorwaarden waardoor garantie op goede medewerkers toeneemt. Kortom; De Paauw draagt bij aan het doel om als Wassenaar zelfstandig te blijven en een sterke speler in de regio.

In mei 2021 zijn richtinggevende uitspraken gedaan voor de uitwerking van het volwaardig bestuurscentrum in De Paauw. Besloten is:

- a. het pand De Paauw te gaan gebruiken als volwaardig bestuurscentrum (raad, griffie, college & beleidsambtenaren);
- b. af te zien van een uitbreiding om alle ambtenaren te kunnen huisvesten in De Paauw;
- c. een kleinschalige horecafunctie bij voorkeur binnen het bestaande pand te accommoderen;
- d. het archief in tegenstelling tot een eerder besluit uit te plaatsen;
- e. creatieve toegankelijkheidsoplossingen (inclusief evt. lift) integraal af te wegen naar impact op toegankelijkheid, op cultuurhistorische waarden en op kosten, zodat de raad een richtinggevend besluit hierover kan nemen.

Eerder was al een besluit genomen dat nog niet verder is geconcretiseerd om voor het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen als criteria 'een terugverdientijd van 20 jaar' te hanteren.

Om de huisvesting van de nieuwe organisatie (in een volwaardig bestuurscentrum) goed te laten aansluiten bij de werkwijze die wordt voorgestaan, is de definitieve uitwerking van het volwaardig bestuurscentrum afhankelijk gemaakt van de opbouw van de nieuwe organisatie. Met een informatiebrief bent u in januari 2021 geïnformeerd over dit proces. Om dit handen en voeten te geven is een huisvestingsvisie opgesteld. Deze visie is gebaseerd op de visie van sleutelfiguren in de nieuwe organisatie, het bedrijfsplan "Samen met Wassenaar, terug naar Wassenaar" en een enquête onder de medewerkers. Dat ook de ervaringen van werken tijdens corona hierbij een rol spelen is evident. Op basis van de visie is gesproken met de OR. Zij zien in de huisvestingsvisie een goede basis om uit te werken naar een Huisvestingsplan. Meer thuiswerken en minder vierkante meter kantoorruimte is daarvoor de richting. De beschikbare kantoorruimte wordt daarmee voornamelijk ingezet voor samenwerken en ontmoeting en meer hybride ingericht.

Om te komen tot deze (globale) uitwerking zijn we uitgegaan van de huidige bezetting, waarbij het klantencontactcentrum en de buitendienst niet in De Paauw gehuisvest worden. Tevens is gecalculeerd dat meer flexibel gebruik van werkplekken en een verhoogde norm voor thuiswerken (corona-effecten) een flexfactor van circa 0,5 tot rijksnorm 0,7 oplevert. In het definitieve huisvestingsplan wordt de formatie per onderdeel met de daarbij behorende flexfactor nader gespecificeerd.

Ook zijn onderzoeken uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de binnenzijde en de restauratiebehoefte en -mogelijkheden. Daaruit blijkt dat de installaties vervangen moeten worden en verborgen gebreken aandacht nodig hebben. Ook blijkt dat nog veel van de kwaliteiten en bijzonderheden van het pand onder de huidige afwerkingen aanwezig zijn. De inmiddels aantoonbare redelijk gave staat van het pand brengt wel een verantwoordelijkheid met zich mee en beperkingen ten aanzien van de mogelijkheden voor aanpassingen. Door de redelijke gaafheid zal ook de vergunningverlener strenger toetsen en terughoudender adviseren bij aanpassingen.

Na kredietverlening worden huisvestingsplan en restauratieplan verder uitgewerkt zodat een gedetailleerd plan kan worden opgesteld en de omgevingsvergunning in procedure kan worden gebracht.

Onderdeel groter geheel; uitvoeringsplan huisvesting

De Paauw maakt onderdeel uit van het grotere huisvestingsplan voor de gemeentelijke organisatie en aanverwanten. Dit bestaat uit de volgende drie onderdelen:



Dit voorstel gaat in op het volwaardig bestuurscentrum waarvan is besloten dat in De Paauw te gaan ontwikkelen. Alle aspecten om dat te realiseren zijn in dit voorstel opgenomen.

Dit kan echter niet los worden gezien van de huisvesting van de Gemeentewinkel en de gemeentewerf. Van beide is bepaald dat deze niet verhuizen naar De Paauw en daarvoor is ook de ruimte niet aanwezig. In de begroting 2022 staat het uitvoeringsplan huisvesting opgenomen. Dit heeft betrekking op de (samenhang van) de uitwerking van deze drie onderdelen. Bepaald moet worden wat voor soort werf noodzakelijk is, waar er mogelijkheden zijn en wat dat financieel betekent.

Ook voor de gemeentewinkel is zo'n uitwerking nodig. Het huidige Klant Contactcentrum (KCC) zou niet mee naar De Paauw verhuizen, omdat een centrale ligging voor de inwoners beter bereikbaar is. Daarmee kan tevens een bijdrage geleverd worden aan het versterken van de centrumfunctie.

Met de uitwerking van de huisvestingsvisie in een huisvestingsplan wordt duidelijk:

- waarvoor er (buiten het KCC) geen plaats blijkt in De Paauw;
- wat met (al dan niet verplicht) gedeeltelijk thuiswerken kan worden opgelost;
- welke aanvullende kantoorruimte dat nog vraagt.

De dergelijke extra kantoorbehoefte wordt dan aan de ruimtevraag van het KCC toegevoegd en vormt de 'gemeentewinkel plus'. Overwogen wordt of er meerwaarde ontstaat als daaraan een zogenaamd maatschappelijk loket wordt toegevoegd. Het loket van 1 tot 100 jaar vormt dan een combinatie van welzijnsorganisaties die in samenwerking de beste maatschappelijke adviezen kunnen geven aan de inwoners van Wassenaar. Denk hierbij aan gezamenlijke huisvesting van SAD, CJG, SKOW enz. Ten finale is het misschien zelfs wenselijk te overwegen of combinaties met de veiligheidsregio als brandweer en politie een kwaliteitsverbetering voor dienstverlening en/of een kostenbesparing zou kunnen betekenen. Dat dit nog een grote vraag is met diverse haken en ogen en mogelijkheden en onmogelijkheden is helder.

Voor nu is het niet mogelijk voor de hele huisvesting een totaalbeeld te geven. Het besluit om van De Paauw het bestuurscentrum te maken is uitgewerkt. Voor de 'gemeentewinkel plus' is er in dit voorstel vooralsnog vanuit gegaan dat die aan de Joh. De Wittstraat is/blijft gesitueerd. In de scenario's voor de woningbouwontwikkeling gemeentewerf is dit ook als mogelijkheid opgenomen. Duidelijk is dat daarmee het gemeentekantoor niet geheel zal verkleuren naar een woonfunctie. Dit heeft uiteraard invloed op de verkoopwaarde geraamd op 3 á 4 miljoen. Het is ook duidelijk dat dan (samen met de andere eigenaar) geïnvesteerd moeten worden in het pand. Voordeel is dat de glasvezelkabels niet omgelegd hoeven te worden en er geen andere locatie gehuurd of gekocht hoeft te worden. In het uitvoeringsplan huisvesting wordt in 2022 onderzocht of deze variant of een meer centralere variant qua kosten en kwaliteit voordelen heeft.

Beoogd effect

De realisatie van een volwaardig bestuurscentrum in De Paauw en hiervoor het krediet vrij te geven. Hierdoor kunnen met behulp van het huisvestingsplan en de restauratie van het interieur definitieve plannen worden opgesteld en de vergunningaanvraag worden voorbereid.

Argumenten

1.1 Een krediet van 11,6 miljoen is nodig voor de zorgvuldige verbouwing en restauratie van De Paauw.

Bij de restauratie van het exterieur was al duidelijk geworden dat De Paauw niet alleen voor Wassenaar, maar als Rijksmonument ook landelijk en vanwege de grote Pruisische invloeden en overeenkomsten zelfs internationaal van belang is. Dit brengt als eigenaar van de buitenplaats een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Het is anderzijds geen museum en een goede (moderne) functie draagt evenzeer bij aan een zorgvuldig behoud. Dit maakt dat een goede balans moet worden gevonden. In het plan wordt nu uitgegaan van restauratie van de huidige kwaliteiten van het pand. Dit betekent dat voor de raadzaal, burgemeesterskamer, tuinkamer, trouwzaal, Spiegelhal en de beide trappen een hoog restauratieniveau het uitgangspunt is. De adjudantenkamer (ter hoogte van bodekamer, pantry en kamer burgerlijke stand) wordt weer één ruimte. Bij de overige ruimtes is een restauratieniveau regulier (Middel) aan de orde en spreken we eerder van groot onderhoud. Voor alle ruimtes wordt de volledige installatie vernieuwd, ICT aangelegd en plafond, wanden en vloer (inclusief vloerbedekking) aangepakt. Het sanitair wordt op orde gebracht

binnen het pand en de Muzenzaal en de daarboven liggende archiefruimte worden verbouwd. Feitelijk is het pand waar nodig gerestaureerd met de huidige kwaliteit als uitgangspunt en is het klaar voor gebruik als bestuurscentrum. De verhuishagens kunnen besteld worden voor het inruimen van de kamers (Zie bijlage 1: Investeringsplan).

1.2 In het krediet van 11,6 miljoen is ook de inbouw van een lift inbegrepen en enkele trapliften.

Naar aanleiding van de vraag van de raad in mei is separaat onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid (zie bijlage 2). Voor verbetering van de toegankelijkheid is onderzocht hoe de verschillende ruimtes beter toegankelijk kunnen worden gemaakt en wat daarvan het effect is op de toegankelijkheid en waarden en welke kosten dat brengt. In lijn met het advies uit het onderzoek is bij de verbouwing van het monumentaal indifferente deel (Muzenzaal en archief) een lift gedacht. De lift maakt zowel de kelderverdieping als de eerste etage toegankelijk. Aangezien de eerste etage weer vele hoogteverschillen kent is een lift slechts functioneel als er ook trapliften worden geïnstalleerd. De lift en aanvullende trapliften (€ 2,5 ton en €50.000/traplift) zijn met bijbehorende staartkosten opgenomen in het krediet van 11,6 miljoen. Deze toevoegingen zorgen ervoor dat 90% van de werkruimtes bereikbaar worden voor eenieder. Om de laatste 10 % ook toegankelijk te maken zou een 2^e lift geïnstalleerd moeten worden om van de 1^e etage naar de 2^e etage te gaan. Als we daarbij ook de vluchtwegen vanuit de 2^e etage willen behouden zou dat een extra kostenpost van €198.000 zijn. Daar is nu voor de kredietaanvraag niet van uitgegaan.

1.3 Het krediet kan met €1.2 miljoen worden teruggebracht als de afwerking in alle stijlkamers wordt teruggebracht van hoog naar middel.

Tijdens de onderzoeken is veel informatie ontdekt die nog in het pand verborgen lag. Het gaat dan over eerdere verbouwingen en kleurstellingen die in een eerdere fase zijn toegepast. Een van de mooie voorbeelden is het stucco-lustro dat in de gehele tuinkamer onder het behang verborgen blijkt. In het krediet is nu rekening gehouden met het terugbrengen van het fraaie marmerwerk dat onder het behang verscholen zit. Daarnaast komt ook naar boven dat de gehele fries in de raadzaal door de jaren heen langzaam de fijne detaillering is verloren. Eerder zagen we bij het exterieur dat door vele malen overschilderen de detaillering van de ornamenten verloren leek, maar te restaureren was. Ondanks dat het plafond van de raadzaal bouwtechnisch nog in goede staat is, wordt in het krediet een post opgenomen om het plafond weer in oude luister te herstellen. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van het pand dit vraagt en er nu een momentum is om de raadzaal weer echt de oude allure te geven. Maar het is een keuze en we kunnen er ook vanaf zien. Beide bovengenoemde voorstellen zijn voorbeelden waar de afwerking beperkt kan worden. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de vergunningverlening, die juist de kwaliteiten van het pand benadrukt zal willen zien. Als we sterk teruggaan in afwerkingsniveau is maximaal 1.2 miljoen op de investering te bezuinigen. Daar is voor de genoemde stijlkamers in dit voorstel niet vanuit gegaan omdat de monumentale waarde hoog en als zeer bijzonder zijn aan te merken. (zie ook 5.3 van bijlage 1)

1.4 Van een gefaseerde restauratie is afgezien omdat daardoor de bouwkosten met circa 35% zouden toenemen.

Overwogen is om de restauratie kamer voor kamer of vleugel voor vleugel aan te pakken. Voordeel lijkt te worden gehaald uit het beperken van de tijdelijke voorzieningen. Om twee redenen wordt hiervan afgezien. In de eerste plaats wordt de effectiviteit van het werken negatief beïnvloed als er in een ander deel van het pand wordt verbouwd. Ook nemen de kosten bij een gefaseerde aanpak fors toe. Dit laatste heeft vooral te maken met de noodzakelijke vervanging van alle installaties. Bij het uitvoeren van een gefaseerde aanpak wordt de efficiëntie zodanig beperkt dat dit een meerprijs vraagt van circa 35%. Niet alleen de kosten maar ook de benodigde tijd neemt toe. Nu nog gebruik kan worden gemaakt van het Gemeentekantoor en ook voor anderen een relatief goedkope oplossing gevonden kan

worden, wegen de meerkosten voor een gefaseerde aanpak niet op tegen de extra tijdelijke kosten voor de tijdelijke voorzieningen.

1.5 In de begroting is al rekening gehouden met een investering van 11,7 miljoen voor de restauratie.

Vanuit een eerdere inschatting blijkt al redelijk geraamd waardoor de huidige doorrekening sterk overeenkomt. Op basis van de oude doorrekening is al een bedrag voor een investering in de meerjarenbegroting verwerkt.

2.1 Om nu een volledig beeld van de restauratie te geven is ook gekeken naar inrichtingskosten.

Om zo goed mogelijk een totaalbeeld te krijgen van de restauratie van De Paauw is verder gekeken dan alleen de bouwkundige onderdelen. De inrichtingskosten die beïnvloed worden door keuzes uit de restauratie zijn berekend. Dit betekent bijvoorbeeld dat stoffering en verlichting weer in overeenstemming wordt gebracht met de restauratiestatus van de ruimtes. Door het loket van de bodes te saneren zal er een alternatief geboden moeten worden. Hiervoor is een berekening gemaakt die is opgenomen in hoofdstuk 6 en bijlagen van het Investeringsplan (bijlage 1).

2.2 Bij de restauratie van de raadzaal wordt ook uitgegaan van de vernieuwing van het totale audiovisuele systeem.

Het bestaande systeem is in 2023 afgeschreven. Dit betekent dat voor de gerestaureerde raadzaal een nieuw audiovisueel systeem wordt aangeschaft. De kwaliteit van een dergelijke voorziening bepaalt mede de kwaliteit van de vergaderfaciliteiten en de openbaarheid van de vergaderingen. Hieraan wordt extra aandacht besteed. Doordat het bestaande systeem in 2023 is afgeschreven valt deze aanschaf onder de reguliere vervangingsinvesteringen en behoeft hier geen apart krediet voor aangevraagd.

2.3 Voor de keuken is nog een PM post geraamd.

Voor de (Horeca)keuken is nog een PM-post geraamd. In overleg met de sector moet bepaald wat voor keuken is gewenst c.q. noodzakelijk is voor het exploiteren van de gewenste voorziening. De investering van een dergelijke voorziening zal verrekend moeten worden met de verhuur aan de exploitant. Zie ook kanttekening 1.1. Als het een keuken voor de medewerkers wordt, is vooralsnog rekening gehouden met een inrichting waar de medewerkers zelfvoorzienend gezamenlijk hun lunch kunnen klaarmaken en nuttigen.

3.1 De raadsvergaderingen en commissievergaderingen zullen gedurende de verbouwing elders ondergebracht worden.

De zoektocht naar tijdelijke alternatieven voor het houden van raads- en commissievergaderingen is uitgegaan van twee belangrijke uitgangspunten.

- ten behoeve van een betere cohesie en daardoor betere besluitvorming blijft de raad fysiek vergaderen, ondanks het voornemen van het rijk om ook na de noodverordening digitale raadsvergaderingen mogelijk te maken;
- er wordt geen concessie gedaan aan de faciliteiten om als inwoner betrokken te zijn bij de politiek, waardoor de live-uitzendingen en een publieke tribune in stand moet blijven.

Binnen deze uitgangspunten blijven er drie hoofdrichtingen voor een alternatief:

- tijdelijk gebruik maken van de faciliteiten van Voorschoten;(nagenoeg) geen kosten;
- binnen de "eigen" gebouwen naar een tijdelijk alternatief zoeken; geen kosten;
- gebruik maken van een commerciële vergaderruimte; kosten prijspeil 2021 minimaal en met beperkt arrangement €40.000 per jaar.

De huur van vergadersysteem met camera's kost €184.000/ jaar. Daar kiezen we dus niet voor. Het bestaande systeem in de raadzaal is in 2023 financieel afgeschreven, maar verwacht wordt dat het in de tijdelijke situatie volstaat. In eigen accommodatie blijkt geen ruimte groot genoeg en beschikbaar om de raad onder te brengen.

Omdat tevens wordt verwacht liefst in eigen dorp te vergaderen, gedurende de jaren dat De Paauw niet beschikbaar is, valt de raadzaal in Voorschoten af. Met politie-eenheid Haaglanden zijn we in overleg om in het politiebureau een geschikte ruimte beschikbaar te stellen. Dit wordt gezien als de beste oplossing. Momenteel is de openbaarheid van de raadzaal nog een probleem in samenhang met de veiligheid van het bureau. Hierdoor trachten we infrastructurele oplossingen te vinden, waarvoor een bedrag van €20.000 nodig is. Samen met de noodzakelijke €20.000 verhuiskosten komen de uitgave voor het gebruik van de grote vergaderzaal in het politiebureau gedurende de verbouwing van De Paauw op eenmalig €40.000.

4.1 De huur van de SAD wordt voor eind 2021 opgezegd en hen is een alternatief in het Gemeentekantoor aangeboden.

Om het bestuurscentrum mogelijk te maken moet de SAD elders onderdak krijgen. Hoewel zij min of meer een zelfstandige organisatie zijn, voelen we verantwoordelijkheid om hen een goed alternatief te bieden. Gezamenlijk verkennen we de mogelijkheden, waarbij we streven naar een snelle verhuizing. Gezien het belang van een goed functionerende SAD en het feit dat het een volledig gesubsidieerde organisatie betreft, wordt voorgesteld om voor de SAD (maximaal) €10.000 beschikbaar te stellen als vergoeding voor hun verhuiskosten. Consequenties als gevolg van uitplaatsing SAD naar het gemeentekantoor, zoals het heralloceren van ambtenaren en doen van ingrepen in het gebouw, moeten nog worden uitgewerkt. Dit gebeurt in samenhang met herontwikkelingsplan Gemeentekantoor / gemeentewerf'.

5.1 Uit een inventarisatie voor het onderbrengen van het gemeentearchief blijkt het onderbrengen bij een regionaal archief het meest voordelig.

Voor het uitplaatsen van het archief is gekeken naar het onderbrengen van het archief in de regio, verbouwing van een bestaande locatie en nieuwbouw. De kapitaalslasten van beide laatste opties zijn respectievelijk €30.000/jr en €75.000/jr. In die beide gevallen moet rekening gehouden worden met (bestaande) personeelskosten (ad. €45.000/jr voor Wassenaar). Met de kosten voor de noodzakelijke klimaatbeheersing komen de jaarlasten hoger uit dan de lasten bij het onderbrengen van het Wassenaarse gemeentearchief bij het regionaal archief.

Het behoud van een gemeentearchief is wettelijk bepaald en Wassenaar beschikt over circa 525 (De Paauw) +150 (Joh.de Wittstr.) meter archief. Het regionale archief rekent €116/ meter (prijspeil 2021 excl. BTW). Zie voor dit onderdeel ook de notitie in bijlage 4. Het uitplaatsen van het archief past binnen de uitgangspunten om meer een regiegemeente te willen zijn. De jaarlasten voor het onderbrengen van het gemeentearchief zullen dan per 2023 verwerkt moeten worden in de begroting. Dit kan worden verrekend met de personeelslasten die (op termijn) afnemen. Als de regio-variant wordt vastgesteld dan kan deze verder worden uitgewerkt. Momenteel wordt onderzocht of er daadwerkelijk ruimte is in het regionaal archief om het Wassenaarse archief te kunnen onderbrengen. Een andere mogelijkheid is een eigen voorziening verbouwen (in samenhang met de gemeentewinkel en/of een museumlocatie).

6.1 Ook het brandweermuseum en de kunstcollectie moeten tijdelijk uit De Paauw.

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het tijdelijk onderbrengen van het museum. Daarvoor is o.a. contact opgenomen met het nationale brandweermuseum in Hellevoetsluis. Deze heeft laten weten dat ze graag ruimte maken voor een tijdelijke tentoonstelling vanuit Wassenaar. De ruimte die ze gedurende circa 2 jaar kunnen vrijmaken is beperkt tot een oppervlakte van 12mtr x 2.50mtr. en 2.50mtr. hoog. Deze ruimte ligt in de kuiperij van het museum op de eerste verdieping. Dit houdt in dat nog een substantieel deel van de collectie in Wassenaar achterblijft. Voor de opslag van dat deel en de opslag van de kunstcollectie is een prijs opgevraagd. De kosten hiervoor zijn €30.000/ jaar. Omdat het onwaarschijnlijk is dat het museum na de renovatie terugkeert in De Paauw is ook gekeken naar een alternatieve locatie in Wassenaar. Er is gerekend met het huren van een ruimte van circa 300 m2 in de Langstraat. Vooralsnog zijn de huurlasten daarvoor €48.000/jaar. Dit laatste bedrag moet worden vermeerderd met de €15.000 voor de opslag van de kunstcollectie. Die blijft gelden (zie bijlage 5 voor nadere toelichting) en

komt gezamenlijk neer op een jaarlast van €63.000. Het onderzoek naar een alternatieve locatie krijgt een vervolg en zal in samenhang met de dislocatie worden bekeken. In dit voorstel is nog uitgegaan van de uitleen van een beperkt gedeelte en opslag van de overige onderdelen van de collectie. Zie ook kanttekening 1.2.

7.1 Er is gezocht naar een herstelscenario voor de Prinsessetuin dat financieel, visueel en ensemble-gerelateerd haalbaar wordt geacht.

Met de restauratie van het park is de Prinsessetuin op PM blijven staan. Het was een van de meest bijzondere onderdelen van de tuinarchitectuur van De Paauw, maar ook het gedeelte dat het meeste schade heeft geleden. Inmiddels zijn meerdere herstelscenario's bekeken, waarbij het ivm kosten en beheer niet reëel werd geacht op de korte termijn een volledige reconstructie naar de situatie van de hoogtijdagen van Frederik en Louise te realiseren. Het handhaven van de bestaande situatie of het reconstrueren van de wederopbouwtuin wordt in verband met het rijke verleden niet voorgesteld. Met het herstel volgens scenario 4, waarbij de hoofdstructuur van de midnegentiende-eeuwse tuinaanleg wordt hersteld, uit de tuin afkomstige onderdelen worden teruggeplaatst en hersteld, en de verdwenen tuinornamenten worden gemarkeerd, menen de adviseurs een haalbare variant ontwikkeld te hebben. Zij zijn overtuigd van de ruimtelijke kwaliteit van scenario 4, waarmee een hoge belevingswaarde wordt gecreëerd. Daarnaast zit dit scenario een eventuele reconstructie op de langere termijn niet in de weg. Deze variant is als voorkeursscenario uit gewerkt (zie bijlage 6). De mogelijke aanpak is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Zij delen het enthousiasme voor dit herstel-scenario. Het herstel van de Prinsessetuin volgens dit scenario 4 is begroot op €380.000.

8.1 De allure van De Paauw wordt mede bepaald door de ornamenten in de tuin. Voorgesteld wordt daarvan de belangrijkste onderdelen in het herstelplan op te nemen.

Ook de tuinornamenten zijn onderzocht op restauratiebehoefte. Immers bepaalde onderdelen zoals bijvoorbeeld 'de leeuwen' worden gezien als wezenlijk onderdeel van De Paauw en de monumentale waarden. Het herstel van alle nog aanwezige waarden komt op een investering van €2.217.014 (zie bijlage 1; hoofdstuk 7 en bijlage 3). De vraag is of alle ornamenten teruggebracht moeten worden. Het zijn immers kwetsbare elementen in een openbaar park. Voorgesteld wordt af te zien van het terugbrengen van onderdelen die geheel zijn verdwenen. Ook de aanpak van de pergola naast de kwekerij is niet opgenomen in deze kredietaanvraag. Evenals het herstel van het beeld Victoria. De originele plek van dit beeld is namelijk niet in bezit van de gemeente. Wel wordt rekening gehouden met het herstel van de moestuinmuur, omdat daar nu de parkeervoorziening is voorzien. Dan lijkt het verstandig om dat gedeelte van het park geheel aan te pakken.

Enkele (cementrustieke) bruggen zijn bij de restauratie van het park aan het licht gekomen. Sowieso zullen de bruggetjes een onderhoudsbeurt moeten ondergaan om de veiligheid op langere termijn te waarborgen. Bij dit onderhoud houden we rekening met herstel van de cultuurhistorische waarden. De restauratie van die bruggen levert samen met de kademuur al een kostenpost van ruim €400.000.

Als laatste is nagedacht over het aanlichten van het monument. Nu de restauratie van de buitenzijde een feit is, zou dit icoon van Wassenaar in de schijnwerpers mogen staan. Voor een zorgvuldige en hufterproof systeem van aanlichten wordt rekening gehouden met een investering van meer dan €100.000.

8.2 Voor de restauratie van de ornamenten is aanvullend nog een investering nodig van €928.000.

Er is voor gekozen om een goed beeld van de restauratie van de gehele buitenplaats aan u te presenteren. Zie ook bijlage 10, onderzoek naar de tuinornamenten en sculpturen. Dit betekent dat de Leeuwen, de strijders, de cementrustieke bruggetjes, de moestuinmuur en het aanlichten van het pand zijn opgenomen in dit voornemen om De Paauw te herstellen. De kosten voor deze items zijn in deze kredietaanvraag verwerkt. Let wel de vazen die onderdeel uitmaken van het zogenaamde Beukenlaantje naar de Prinsessetuin zijn

opgenomen in het herstelplan, scenario 4 van de Prinsessetuin. In dit voorstel is afgezien van het herstel van de vazen die (naast het Beukenlaantje) op diverse plekken het park sierden. Ook is niet opgenomen het herstel van het beeld Viktoria en de pergola. Een dergelijke keuze leidt tot een investering van €928.000.

9.1 Bij de behandeling van het herstel park is aangegeven dat het parkeren op de moestuin opgelost kan/moet worden.

De restauratie van het park is al eerder aan de orde geweest en momenteel min of meer afgerond. Behoudens de Prinsessetuin resteert wat inboetwerk en enkele bruggetjes. Waar bij de restauratie ook vanuit gegaan is, was het verplaatsen van de parkeervoorziening. In afwachting van een besluit over de toekomst van de buitenplaats is het parkeergedeelte niet uitgewerkt. Nu helder is dat de gemeente de buitenplaats in bezit houdt en het raadhuis ontwikkelt tot een bestuurscentrum zonder uitbreiding, kan ook de parkeervoorziening worden aangepakt. In hoofdlijnen houdt dit in dat de huidige beperkte functie van de kwekerij verhuist naar de moestuin aan de Paauwlaan, de moestuin ten noorden van De Paauw wordt ingericht als parkeervoorziening en de parkeerstrook langs de oprijlaan (Raadhuislaan) wordt gesaneerd. Hierdoor ontstaat een heldere logistiek voor de auto's waardoor de auto's niet meer door het halve park gaan rijden. Tevens wordt de fietsenstalling opgeknapt, oplaadplekken aangelegd en krijgen de vuilcontainers een nieuwe plek op de moestuin. Voor de herinrichting is een krediet begroot van €410.000 (zie bijlage 7).

10.1 Er is een grote mate van overtuiging dat enkele forse subsidies gehonoreerd zullen worden.

Toen de restauratie van de buitenzijde van De Paauw was afgerond is daar afgelopen monumentendag bij stilgestaan. De gedeputeerde Cultureel Erfgoed mevr. De Zoete heeft mee de gevel "onthuld". Van dat momentum is gebruik gemaakt door (wederom) de bijzondere waarde van De Paauw onder de aandacht van de provincie te brengen en te vertellen over de lopende onderzoeken voor het interieur. Voor het exterieur is meer dan 1 miljoen gesubsidieerd. Het is meer dan waarschijnlijk dat ook voor de restauratie van het interieur wordt bijgedragen. Daarnaast zijn we ook aan het bekijken waar andere bijdragen zijn te behalen. Als het project start zullen we iemand specifiek belasten met het binnenhalen van subsidies. De mogelijkheden voor subsidie zijn geïnventariseerd (zie bijlage 8).

Op dit moment kan geen zekerheid gegeven worden over daadwerkelijke subsidiering omdat elke aanvraag gedaan moet worden op basis van een uitgewerkt plan. De RCE zal akkoord moeten zijn met de voorgestelde werkzaamheden. De plannen moeten vergund dan wel nagenoeg vergund zijn en de eigenaar moet ook een bijdrage kunnen toezeggen om een harde toezegging of beschikking te kunnen ontvangen. Zodra we een totaalplan hebben uitgewerkt starten we met de lobby.

Naast subsidiering wordt de stichting Ad Gloriam Pavonis ook nieuw leven ingeblazen. Verwacht wordt dat deze stichting met fondsenwerving een mooie bijdrage kan leveren. Onderdelen van de restauratie zoals bijvoorbeeld het plafond in de raadzaal of het herstelscenario Prinsessetuin zijn goed te 'verkopen' onderdelen om Wassenaarse inwoners te stimuleren bij te dragen.

10.2 Inhuur van een subsidiedeskundige is nodig om optimaal van externe financiering uit te mogen gaan.

Om voldoende focus te hebben en te houden op de aanvraag van externe financiering stellen wij voor een subsidiedeskundige in te huren gedurende de looptijd van het project en hiervoor €50.000 beschikbaar te stellen. De deskundige wordt belast met het nagaan van alle mogelijkheden voor externe financiering bij subsidieverleners, diverse (kleine) fondsen en zo voort en met het verzorgen van de aanvragen en de bijbehorende lobby. Er is een overtuiging dat een dergelijke functie binnen dit omvangrijke project zichzelf zal terugverdienen.

11.1 *Om dit omvangrijke project tot een goed einde te kunnen brengen is een separate projectleider voor deze klus noodzakelijk.*

De verbouwing en restauratie van de Paauw betreft een enorme klus van enkele jaren waarin miljoenen omgaan. Het is tevens een complex project. Uiteraard moet geborgd worden dat dit project goed wordt geleid en begeleid. Een volwaardige projectleider met slechts focus op het project De Paauw is hiervoor nodig. Het trekt een te grote wissel om de bestaande formatie met een dergelijke (extra) taak op te zadelen.

Daarnaast wordt een adviesteam/ klankbordgroep met externe deskundige geformeerd om het project te begeleiden. Hier kunnen vertegenwoordigers van instellingen als de RCE zitting in hebben, maar ook bijvoorbeeld een organisatie als Stadsherstel Den Haag en Omgeving waarin veel expertise en ervaring aanwezig is. Het doel is om voldoende expertise aan tafel te hebben om een dergelijke project goed te begeleiden en waar mogelijk valkuilen te vermijden.

Kanttekeningen

1.1 *Horeca is vooralsnog in De Paauw gesitueerd, maar een uitwerking met een potentiële exploitant moet nog gestart.*

In de overwegingen van het ingediende amendement ten aanzien van de horeca in De Paauw is al door de raad aangegeven dat er ruimte is voor heroverweging als veiligheid of anderszins de realisatie van een daghoreca in het pand onmogelijk maken. Bij de uitwerking blijkt dat het realiseren van een horecavoorziening (geprojecteerd in de tuinkamer en Twentzaal met in de kelder een keuken, opslag en toiletgelegenheid) behoorlijk impact heeft op het (logistiek functioneren van het) pand. Een exploitant zal willen dat zijn deel afsluitbaar is, waardoor een (glazen?) tussenwand tussen bordes en tuinkamer geplaatst moet worden. De trap naar de kelder krijgt een extra traplift en de entree van het gemeentehuis is dan voorzien in de Spiegelhal. Dit heeft effect op de Spiegelhal als receptieruimte. Er zijn op de begane grond kruisende wegen tussen het kantoor en het openbare gedeelte waardoor meerdere deuren afsluitbaar moeten worden. Bovendien is er minder plek voor ontmoetingsruimte voor ambtenaren. De klimaatinstallatie moet worden gedimensioneerd op de horecafunctie en tussenmeters zijn gewenst om de energievoorziening separaat te verrekenen. Dan hebben we het nog niet over een bar, liefst buiten de zichtas die door het pand loopt, of de BTW over de restauratiekosten die voor het commercieel te benutten deel moeten worden afgedragen.

Het grote voordeel van een horecafunctie die maakt dat De Paauw een gemeenschapshuis kan zijn, een drager van de verbinding tussen park en pand met terrasmogelijkheid op het bordes en achter langs de vijver en een cateraar voor de ondersteuning van De Paauw als trouwlocatie en de vergaderfaciliteiten, wordt zeker ook gezien.

We gaan er nu vanuit dat de kapitaalslasten van de extra investering die voortkomt uit de gewenste dubbelfunctie (minimaal) geheel kan worden gedekt door de verhuur van het horeca gedeelte. Met de sector moet dit nog uitgewerkt worden in een businesscase. Het is voorstelbaar dat met een kleinschalige horecavoorziening het niet haalbaar te krijgen is. Meer ruimte voor Horeca gaat de draagkracht van het pand te boven.

1.2 *Naast De Paauw als bestuurscentrum is nog een locatie noodzakelijk.*

In mei 2021 heeft de raad besloten het pand niet te gaan uitbreiden waardoor niet alle ambtenaren gehuisvest kunnen worden in het bestuurscentrum. Nu was ook al uitgegaan van het realiseren van een 'gemeentewinkel' buiten de Paauw. Uiteraard streven we naar zo min mogelijk locaties waarbij functionaliteit het uitgangspunt is. Naast het bestuurscentrum is een werf/buitendienst nodig en was in de Quick scan; scenario 0 al uitgegaan van een gemeentewinkel voor 15 werkplekken meer in het centrum. In het huisvestingsplan worden de individuele huisvestingsbehoefte per organisatieonderdeel duidelijk. Een ICT-afdeling heeft een andere ruimtevraag dan een beleids-eenheid. Ook blijkt op onderdelen het pand De Paauw zijn beperkingen te hebben waardoor het niet optimaal als kantoor kan worden ingericht. De beukmaat van de ruimtes is immers niet

afgestemd op een reguliere bureaumaat. Zie hiervoor de paragrafen 01.5 en 02.1 van de huisvestingsvisie (Bijlage 3).

Er wordt nu van uitgegaan dat een aantal ondersteunende organisatieonderdelen elders ondergebracht wordt samen met de gemeentewinkel. Vooralsnog wordt dit geprojecteerd in het huidige Gemeentekantoor aan de Joh. de Wittstraat waardoor dat pand slechts gedeeltelijk verkleurd naar woningbouw. In een volgende fase, als ook bekend is hoeveel ruimte de dislocatie precies vraagt, wordt onderzocht of het Gemeentekantoor de beste plek is (zowel ruimtelijk als financieel).

1.3 Als thuiswerken een onderdeel wordt van het werkconcept volgt daaruit een verantwoordelijkheid van de werkgever.

Beseft moet worden dat het reduceren van kantoorruimte ook een keerzijde heeft. Er wordt dan niet alleen de mogelijkheid geboden om thuis te werken, maar thuiswerken wordt een onderdeel van het werkconcept. Het is niet meer geheel een vrije keuze. Daarmee neemt de verantwoordelijkheid van de werkgever toe ten aanzien van de ARBO-omstandigheden bij thuiswerken. Het ligt meer dan voor de hand dat de werkgever bijdraagt in de werkplek thuis en mogelijk in de kosten die dat met zich meebrengt. Het opnemen van thuiswerken in het werkconcept draagt wel bij als duurzaamheidsmaatregel en de kosten zijn veelal beperkter dan het in stand houden van een werkplek op kantoor (die vervolgens beperkt gebruikt wordt). Berekend is dat uit deze genoemde verantwoordelijkheid voor het thuiswerken een jaarlijkse kostenpost voortkomt van €45.000 per jaar. Dit bedrag is opgebouwd uit investeringen in ARBO-omstandigheden en borgen van de sociale samenhang. Zie ook bijlage 9. Afhankelijk van het vaststellen van een werkconcept en de omvang van de aan te houden dislocatie kan dit bedrag te zijner tijd nodig zijn.

1.4 De huisvestingsvisie wordt nog in samenwerking met de organisatie-eenheden uitgewerkt.

Op basis van interviews en de enquête is deze huisvestingsvisie opgesteld. Bij de uitwerking samen met de organisatie komen altijd nog allerlei zaken naar boven die effect hebben op de uitwerking. Ook is nog weinig ervaring met de manier van werken (zowel opgevegericht als post-corona) en daarmee het daadwerkelijk benodigde inrichtingsbeslag. Er is op basis van huidige kennis een berekening gemaakt voor benodigd aantal bouwstenen (werkplekken en andere ruimtes), deze ligt tussen de aanname uit de quick-scan en de officiële rijksnormen.

Anderzijds moet de daadwerkelijke afstemming met vlekkenplan gaan plaatsvinden. De daadwerkelijke positionering & grootte van voorzieningen als lift & aanvullende toiletten bepaalt daarin eea. Net als uitgangspunten over de ruimtelijkheid van inrichting. Is een ruimtebeslag à NEN-normering/rijksoverheidsnorm acceptabel of wijkt dit af omdat we met een bepaald pand te maken hebben? Voor beide is nadere afstemming over verwachtingen, wensen en eisen met de organisatie zelf nodig.

1.5 Ook op de langere termijn is flexibiliteit binnen het huisvestingsconcept gewenst.

Niet alleen de nadere detaillering van de (op termijn) gewenste organisatie levert onzekerheid maar ook de ontwikkelingen in huisvesting. Zo is nu nog een deel van onze (beleids)medewerkers bij Voorschoten ondergebracht. Corona heeft aangetoond dat op afstand werken mogelijk is en (naast de bekende nadelen ook) voordelen heeft. Hoe dit precies gaat uitpakken als het stof is neergedaald is nog onbekend. Er zijn al instanties die hun kantoren nagenoeg geheel afstoten en het thuiswerken als norm hanteren. Er zijn ook voorbeelden waarin ten behoeve van de (sociale) samenhang de medewerkers weer teruggeroepen worden naar kantoor. Het leidt tot de conclusie om nu (toch) aanvullend op De Paauw kantoorruimte elders te behouden of samen met de gemeentewinkel te huren in het centrum. Hierdoor kan veel flexibeler in de tijd worden omgegaan met kantoorruimte.

5.1 Toegankelijkheid van het archief neemt sterk af.

Het archief in Wassenaar wordt regulier gebruikt door personen die onderzoek doen, een boek schrijven of als voor een afgewogen besluit het in historisch perspectief geplaatst moet worden. Door de overdracht van het gemeentearchief aan de regio zal het fysiek

verderaf staan van de inwoners van Wassenaar. Doordat mogelijk private archieven die nu in het beheer van het gemeentearchief zijn niet meeverhuizen, verliezen we kracht door de bundeling van historische informatie die nu aanwezig is. Sowieso wordt de drempel tot de collectie hoger. Mogelijk wordt dit enigszins gecompenseerd doordat digitalisering steeds een grotere rol gaat spelen in het beheer van archieven.

Communicatie/Inwonersparticipatie

In de vorige fase met de richtinggevende uitspraken is een uitvoerig participatietraject met de inwoners doorlopen. De buurt heeft ons daarvoor nog bedankt. Daaruit kwam naar voren dat de verkeersstromen zorgen baarden en dat uitbreiding van het pand geen draagvlak kent. In deze fase heeft de participatie vooral intern plaatsgevonden om een zorgvuldige huisvestingsvisie op te kunnen stellen.

Voor de uitwerking van de huisvestingsvisie en vragen/wensen rondom de mobiliteit van de medewerkers van de gemeente Wassenaar, wordt een enquête uitgezet via intranet.

Financiën

Opgeteld komen de beslispunten neer op de volgende bedragen:

Doel	Investering	Incidenteel budget	Jaar	Jaarlasten	Opmerking
<i>Verbouw/restauratie</i>	<i>11.600.000</i>		<i>22/23/24</i>	<i>193.300</i>	<i>Afschrijven in 60 jr.</i>
Aankleding	1.110.000		2024	74.000	Afschrijven in 15 jr.
Verhuizing raad		40.000	2023		
Verhuizing SAD		10.000			
Verhuizing archief		20.000	2023	78.300	verwerken in KaderN
Verhuizing museum		20.000	2023	30.000	Voor 3 jr in KaderN
Prinsessetuin	380.000			9.500	Afschrijven in 40 jr.
tuinornamenten	928.000		??	15.500	Afschrijven in 60 jr.
parkeerterrein	410.000		2022	13.700	Afschrijven in 30 jr.
projectbegeleider		4x 95.000/jr			Voor 4 jr. uit Reserve 'Grote projecten'.
subsidiedeskundige		50.000			
Totaal	14.428.000 *	520.000		384.000 Vanaf 2026	

***waarvan 11.700.000 al opgenomen nieuw €191.000
resteert nog te verwerken 2,728 miljoen.**

Conform de financiële verordening zijn naar de aard van de investeringen de afschrijvingstermijnen gehanteerd zoals in de laatste kolom opgenomen. De jaarlasten die hier uit voortkomen drukken na de realisatie van de verbouwing of restauratie op de begroting.

In de meerjarenbegroting is voor De Paauf nu reeds geanticipeerd op een investering van 11,7 miljoen. De consequenties zoals kapitaallasten van deze investering zijn reeds verwerkt (*cursief in de tabel*). Met de aangevraagde kredieten in beslispunt 2,7,8 en 9 ad. €2.728.000 is nog geen rekening gehouden in het meerjareninvesteringsplan

De (netto-)kapitaallasten van de diverse onderdelen kunnen mogelijk nog naar beneden worden bijgesteld want het is immers mede afhankelijk van eventuele subsidies en inkomsten die nog worden verkregen.

De incidentele budgetten (verhuiskosten en kosten subsidie deskundige) worden beschikbaar gesteld en gedekt uit de reserve 'grote projecten'. De claim op de eigen organisatie van zo'n miljoenenproject is zwaar. Om het én zorgvuldig te begeleiden én ook andere werkzaamheden in

Wassenaar uit te voeren is een tijdelijke projectleider noodzakelijk in schaal 11 voor de periode van voorbereiding en uitvoering van het project ad €95.000. Ook de tijdelijke projectleider ad 4x €95.000 wordt gedekt door de reserve 'grote projecten'. Het incidentele budget betreft een totaal van €520.000 voor verhuiskosten en leiding en begeleiding van dit complexe project.

De fiscale aspecten en de exploitatielasten zullen in de uitwerking nog nader geduid moeten worden. Volledige teruggave van de btw op de kosten bij het compensatiefonds en/of de btw aangifte is mede afhankelijk van het gebruik cq exploitatie van de accommodatie. Ten aanzien van de Horeca (voor welke functie BTW afgedragen zal moeten worden) gaan we uit van een verrekening van de extra lasten (dus ook de BTW) in de verhuur aan een exploitant.

Met de extra investeringslast van € 2.728.000 is geen rekening gehouden in de meerjarenbegroting (MJB) 2023-2026 die in oktober door de raad is vastgesteld. Hieruit voortvloeiende hogere exploitatielasten dan in de MJB 2023-2026 zijn opgenomen zullen dan ook moeten worden verwerkt in de kadernota. Hierbij kan worden gedacht aan hogere dotaties aan onderhoudsvoorzieningen, hogere kapitaallasten, hogere kosten voor belastingen en verzekeringen, schoonmaakkosten, etc.

Voor de (tijdelijke) opslag voor drie jaar van (deels) de brandweermuseum collectie en kunstcollectie is meerjarig incidenteel een last ad € 30.000 geraamd. Deze meerjarig incidentele lasten worden opgenomen in de MJB 2023-2026 via Kadernota 2023.

De structurele lasten ad €78.300 voor het in de regio onderbrengen van het gemeentearchief worden opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2028 via Kadernota 2023. Het uitplaatsen van het gemeentearchief heeft op termijn personele voordelen. De functie gemeentearchivaris wordt overgenomen door de regio.

Als thuiswerken (op korte termijn) een structureel onderdeel wordt van het werkconcept dan neemt de verantwoordelijkheid van de werkgever toe. De kosten die daaruit voortkomen bedragen €45.000 per jaar. Afhankelijk van het nog op te stellen huisvestingsplan en de grootte van de dislocatie cq het substantieel terugdringen van de kantoorruimte in Wassenaar zal dit bedrag te zijner tijd eveneens moeten worden opgenomen in de Kadernota en de meerjarenbegroting.

Risico's

De organisatie is nog niet helemaal gezet en mogelijk worden de komende jaren benut om toe te groeien naar een organisatie zoals die wordt voorgestaan. Juist nu willen we een veilige plek bieden voor medewerkers die overkomen van de WODV, maar op de langere termijn zou een aangepaste organisatie misschien beter passen.

De ontwikkelingen met de dienstverleningsovereenkomsten met Voorschoten zullen in de tijd ook gevolgen hebben. Voor De Paauw is dat echter beperkt. We ontwikkelen een flexibele kantoorruimte en de restauratie van het pand is ook zeer duurzaam. Daarmee kan worden gesteld dat De Paauw als bestuurscentrum te allen tijde de kern kan vormen voor de organisatie en dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen eerder effect zullen hebben op de periferie dan op dit kantoorpand.

Er is uitvoerig onderzoek gedaan om te voorkomen dat tijdens de restauratie nieuwe feiten aan het licht komen, waardoor vertraging of anderszins wordt opgelopen. Bij een pand van meer dan 300 jaar oud is dit echter nooit geheel uit te sluiten.

Duurzaamheid

De Paauw is een rijksmonument waardoor de huidige verplichtingen en regelgeving niet van toepassing zijn. Voor het comfort van gebruik is een aantal duurzaamheidsmaatregelen toch zeer gewenst. Het besluit van de raad om die duurzaamheidsmaatregelen toe te passen die zich binnen 20 jaar terugbetalen, worden in de verdere planvorming en maatregelen uitgewerkt.

Het gebruik van authentieke materialen staat garant voor een duurzame restauratie. Een ambachtelijke werkwijze en gebruik van historisch verantwoorde materialen hebben meermaals aangetoond dat deze een lange levensduur hebben, een minder intensieve onderhoud frequentie en vrijwel altijd gedragen worden door natuurlijke (bio-based) en hernieuwbare grondstoffen. Authentieke materialen en oude tradities hebben hun waarde bewezen en wordt algemeen erkend als een duurzame werkwijze. Oorspronkelijke materialen, zoals kalkmortels, dragen bij aan een duurzaam gebouw. Kalkmortels nemen bijvoorbeeld kooldioxide en CO₂ uit de atmosfeer op bij het uithardingsproces.

Een meer voor de hand liggende toevoeging is het plaatsen van zonnepanelen. Bij de Paauw moet in overweging meegenomen worden de historische uitstraling en verschijningsvorm, het aanwezige, relatief complexe dakenlandschap en de bijzondere omgeving waarbij met name de aanwezige parkstructuur en begroeiing een optimale bezonning in de weg staat. Dit alles maakt dat De Paauw zo duidelijk minder geschikt is als plek voor zonnepanelen. De combinatie van lage betaalde kW uur prijs en de omstandigheden maken dat de terugverdientijd hoog is. Dergelijke duurzaamheidsmaatregelen zijn niet in het krediet verwerkt

Het isoleren van binnenwanden wordt uitgesloten omdat dit een te grote negatieve impact heeft op de cultuur historische waarde en kwaliteiten van de ruimten.

Meegenomen zijn de volgende aspecten:

- een verlichtingsplan dat zo efficiënt mogelijk inzet op de energievraag (laag energiegebruik en vraag gestuurd, bv. met sensoren)
- hernieuwde isolatiepakketten op de zolderruimten aan de binnenzijde
- een zone-regelingen gericht op aansturing door warmtevraag in zones en ruimten (warmtevraag zo goed mogelijk afgestemd op gebruik).
- waar mogelijk beperken warmteverlies bij met name kozijnen (innovaties zoals raamfolies die warmteverlies van enkele beglazing drastisch terugdringen). Er is niet uitgegaan van achterzet beglazing. Dit heeft een behoorlijke impact op gebruiksmogelijkheden (er kan dan individueel niet een raam opengezet worden; veel ramen draaien naar binnen)
- warmte opwekking en de afgifte lichamen (radiatoren) waarbij ook zal worden gekeken naar lagere temperatuur verwarmingen en het efficiënter verwarmen (verwarmen van de werkplek ipv de gehele ruimte)
- rekening houden met de toewijzing van werkplekken en vergaderplekken door bijv. zonbelaste zijden van het pand minder te benutten (lenen zich minder voor bepaald gebruik). Tevens kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige (low-tech) zonwering.

In de beheerfase wordt ingezet op een zo efficiënt gebruik van het gebouw, om de warmte- en energieverliezen te beperken. Hierbij hoort bijvoorbeeld in te zetten op het creëren van compartimenten (deuren daar waar mogelijk dicht) om warmteverlies te beperken.

Met de bouwfysicus en klimaatadviseur wordt meer inhoud gegeven aan dit onderwerp. Hiervoor geldt dat een betere duiding van de functie van een ruimte bij draagt aan de oplossingsrichting. Door bij het programmeren van de functies en het opzetten van de zonering al rekening te houden met de natuurlijke ligging van het gebouw kunnen al winsten worden geboekt door het beperken van de (koel)vraag.

Tenslotte mag niet vergeten worden dat De Paauw als gehele buitenplaats een groene zone vormt in een verstedelijkt gebied. Dit heeft meerwaarde voor de biodiversiteit, waterberging en afvangen van fijnstof.

Kortom; zaken die we in het werk kunnen meenemen door verantwoord (cultuurhistorisch) materiaal gebruik zijn in het krediet verwerkt en zaken als zonnepanelen, voorzetramen of specifieke isolatiemaatregelen die louter als duurzaamheidsmaatregel worden gezien zijn niet opgenomen omdat deze niet binnen 20 jaar zijn terug te verdienen.

Uitvoering

De restauratie

Het jaar 2022 is nodig voor het uitwerken van de plannen, voor het vergunningstraject en afstemming met diverse instanties. In de tweede helft 2023 start de restauratie die waarschijnlijk drie jaar gaat duren. Doordat alle installaties vernieuwd moeten worden en we streven naar een

efficiënte restauratie kan tijdens de restauratie geen gebruik gemaakt worden van het pand. Dit betekent dat dat in ieder geval tot en met 2025 het Gemeentekantoor wordt gehandhaafd.

Het huisvestingsplan

Vanuit de aanbevelingen uit de huisvestingsvisie (bijlage 3) wordt gewerkt aan een huisvestingsplan. Daarin wordt specifiek en per organisatieonderdeel bekeken wat de huisvestingswensen en mogelijkheden zijn. Helder zou moeten worden welke functies een focus krijgen in De Paauw en welke op wat meer afstand geplaatst kunnen worden.

Enerzijds krijgt dit zijn weerslag in de uitwerking van de gedetailleerde verbouwings- en restauratieplannen van De Paauw en anderzijds wordt begin 2022 gestart met een onderzoek naar de consequenties van verschillende opties voor de gemeentewinkel-plus. Zoals gezegd wordt die vooralsnog geprojecteerd op de Joh.de Wittstraat, maar ook andere mogelijkheden worden in 2022 in beeld gebracht.

Bijlage 1: Investeringsplan restauratie interieur Raadhuis De Paauw

Bijlage 2: Onderzoek; Huize De Paauw verbetering toegankelijkheid

Bijlage 3: Huisvestingsvisie Gemeente Wassenaar

Bijlage 4: Notitie Uitplaatsing Archieven

Bijlage 5: Collectie brandweermuseum en overige Kunst

Bijlage 6: Notitie herstelscenario Prinsessetuin Buitenplaats De Paauw

Bijlage 7: Ontwerp en berekening parkeervoorziening in moestuin

Bijlage 8: Scan subsidiemogelijkheden

Bijlage 9: Gevolgen en kosten thuiswerken

Bijlage 10; Buitenplaats De Paauw, tuinornamenten en sculpturen