

Informatiebrief aan de Raad

029

Zaaknummer: Z/17/016309
Documentnummer: 390052
Datum: Dinsdag 26 maart 2024
Onderwerp: Programma Gemeentelijke Huisvesting
Bijlage(n): Bijlage : Presentatie van 14 februari jl.

Geachte Raad,

Inleiding

Door de Raad is besloten om van het raadhuis De Paauw een bestuurscentrum te maken. Hiermee komen naast het College en de Raad ook de medewerkers te werken op De Paauw. Daarbij is besloten dat het huidig klantcontactcentrum vanwege de bereikbaarheid voor inwoners in het centrum blijft, en dat de gemeentewerf ook niet naar De Paauw verhuist. Inmiddels is ook de werkorganisatie ontvlochten en een eigen organisatie opgebouwd. De eigen organisatie is volwaardig maar functioneert ook als netwerkorganisatie. De huisvesting zal gaan aansluiten bij de werkwijze die deze nieuwe en modern gefaciliteerde organisatie voorstaat. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat naast De Paauw zo min mogelijk locaties worden gerealiseerd.

In de vorige bestuursperiode is bepaald dat na het exterieur ook het interieur van het Rijksmonument De Paauw wordt gerenoveerd en waar nodig gerestaureerd. Ook is besloten om de locatie aan de Johan de Wittstraat te ontwikkelen voor woningbouw na sanering van de vervuilde grond. Dat betekent dat er gezocht wordt naar een alternatieve plek voor de gemeentewerf en voor het klantcontactcentrum. Voor het nieuwe klantcontactcentrum inclusief aanvullende functies zoeken we naar een zogenaamde gemeentewinkel.

Bovenstaande ontwikkelingen – De Paauw, Gemeentewinkel en Nieuwe Gemeentewerf- zijn vanwege hun onderlinge relatie ondergebracht in het programma Gemeentelijke Huisvesting. In het Coalitieakkoord wordt gevraagd naar een totaaloverzicht van de ramingen van het totale programma. Aan die opdracht wordt hier gevolg gegeven. Daarnaast is op 14 februari jl. voor de raadsleden een presentatie verzorgd waar een toelichting is gegeven op het programma Gemeentelijke Huisvesting en de stand van zaken van de verschillende onderdelen is toegelicht zoals nu ook in deze brief. De presentatie is als bijlage bijgevoegd.

In de raadsvergadering van 1 februari 2022 is besloten om voor de verbouwing en de renovatie van De Paauw 12,23 miljoen euro (11,85 miljoen voor de renovatie en 0,38 miljoen voor projectmanagement) beschikbaar te stellen. In dat raadsvoorstel is al een totaaloverzicht gegeven

van alle onderdelen die tot de kwaliteitsverbetering van buitenplaats De Paauw worden gerekend inclusief de toen bekende ramingen van de kosten. Daar is besloten om gefaseerd de onderdelen op te pakken. Voor de onderdelen Gemeentewinkel en nieuwe Gemeentewerf zijn de globale ramingen hier nu ook opgenomen. Feitelijk betreft deze informatiebrief een update van het besluit uit februari 2022 en dit financiële kader is herbevestigd in Coalitieakkoord Samen voor Wassenaar: Koersvast, Open en Betrokken van 2023. Deze brief geeft ook het gevraagde integrale beeld voor zover nu mogelijk over de hele huisvestigingsoperatie.

Overzicht gebaseerd op ramingen en kengetallen.

De verschillende projecten die in het programma Gemeentelijke Huisvesting zijn opgenomen verkeren niet in dezelfde fase. Voor De Paauw is het krediet bekend en dat is voor de uitvoering het uitgangspunt. Voor de Gemeentewinkel en -werf worden nog verschillende opties onderzocht. De opgenomen bedragen blijven daarmee schattingen. De plannen voor De Paauw worden hoe langer hoe concreter. Daar is inmiddels mede op verzoek van de raad professioneel projectmanagement voor aangetrokken (informatiebrief 049 juni 2023). Het projectmanagement gaat zorgen voor een ontwerp, zodat het gunningtraject kan worden doorlopen. Ook laat het projectmanagement een second opinion van de bouwkosten doorrekenen. Voor de nieuwe gemeentewerf en -winkel zijn de plannen nog minder concreet. De ramingen in het overzicht zijn gebaseerd op benodigde volumes en kengetallen. Om beter grip te krijgen op de aankoop van vastgoed zijn enkele taxaties uitgevoerd. Welke locatie het precies wordt of dat het vastgoed kan worden gekocht voor de taxatiewaarde blijft voor dit financieel overzicht nog ongewis en is onder voorbehoud van de Raad in separate besluitvorming. Het College wil daar binnen de komende maanden uitsluitsel over geven.

Het overzicht

Met deze informatie wordt inzicht gegeven in de ramingen van het programma Gemeentelijke Huisvesting. Grotendeels zijn deze ramingen verwerkt in de meerjarenbegroting (blauwe regels). Voor een aantal werkzaamheden moet de Raad nog een afweging maken en besluiten of zij deze restauratie of aanpassing mogelijk willen maken.

| Overzicht Ramingen totale programma Gemeentelijke Huisvesting | |
|--|------------------------|
| verwerkt in de meerjaren-begroting | |
| De Paauw kosten renovatie interieur | € 11.850.000 |
| De Paauw, projectmanagement | € 380.000 |
| Tijdelijke voorzieningen voor huidige gebruikers De Paauw | € 873.000 |
| nieuwe gemeentewerf | € 6.800.000 |
| Aanlichten buitenkant De Paauw | € 86.000 |
| (nog) te maken keuzes | |
| Nieuwe gemeentewinkel | PM +€ 3750000 |
| Fietsparkeren, autoP & laadpalen in de Moestuin | € 513.000 |
| Voorzieningen en aankleding | € 1.110.000 |
| totaal nog te maken keuzes | PM + €4.993.000 |

Nog afwegingen te maken

In het overzicht staan de posten 'Voorzieningen en aankleding' en 'Parkeren in de Moestuin'. Voor deze posten moet de raad nog een inhoudelijke afweging maken. Dit zal in separate voorstellen, voorzien van argumenten, in de komende tijd aan de raad worden voorgelegd. Het betekent dat er in de besteding van de middelen, die in het overzicht zijn opgenomen, nog keuzes gemaakt kunnen worden.

De parkeervoorzieningen in het park De Paauw zijn achtergebleven op het huidige gebruik. Dit geldt evenzeer voor het fietsparkeren als voor de auto's. Het geïntensiveerde kantoorgebruik, de bezoekers, hondenuitlaters, bruiloftsgasten en wandelaars zorgen voor een beduidend grotere parkeerdruk dan waarin nu is voorzien. De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en een ruime fietsenstalling is voorzien in de moestuin (kwekerij). Daarbij worden ook voorzieningen aangelegd voor verlichting en voor oplaadmogelijkheden. Vanwege het overwegende belang is in dit overzicht naast de renovatie van De Paauw ook een investering in de parkeervoorziening opgenomen.

Ook kan nog een afweging worden gemaakt ten aanzien van de post 'Voorzieningen en aankleding'. Deze post is opgenomen voor de vervanging van gordijnen, kroonluchters, meubilair e.d. na de renovatie. In de post zitten twee posten van tezamen €193.000 voor 'ontvangstbalie /pantry' en voor 'schilderij-ophangstelsel' die we voor de afwerking van het pand bij oplevering van groot belang achten. Bij overige onderdelen is hergebruik ook een optie als de Raad daarvoor wilt kiezen.

Inzetten op inkomsten uit grondverkoop en cofinanciering

Het College wil graag maximaal inzetten op nieuwe inkomsten en cofinanciering voor de hele huisvestingsoperatie. Met onder andere de provincie wordt gesproken over subsidies en de stichting Ad Gloriam Pavonis wordt nieuwe leven in geblazen om deze in te zetten voor crowdfunding en fondsenwerving. De subsidieverwerver ziet voor het interieur op de begane grond en/of het plafond in de raadzaal grote kansen afhankelijk hoeveel restauratiewerkzaamheden passen binnen het vastgestelde investeringsbedrag. Mogelijk zou de subsidie aanvullend op de gevoteerde investering kunnen worden ingezet. Mocht dit daadwerkelijk een overweging zijn dan komen we terug bij de raad. Uiteraard wordt breder gekeken dan alleen naar restauratiesubsidies, al wordt daar de beste kans gezien.

Voor de gemeentelijke liquiditeitspositie is van belang dat ook de inkomsten in beeld zijn. Mogelijk te verkrijgen subsidies waarvoor een subsidiedeskundige is aangetrokken, zijn momenteel niet te kwantificeren. Ook de gronden waarop het huidige gemeentekantoor en de gemeentewerf zijn gevestigd vertegenwoordigen opbrengsten uit grondverkoop die -afhankelijk van de mogelijkheden tot herontwikkeling en soort woningbouw- nog forse bedragen (miljoenen) gaan opleveren. Grondverkoop en subsidies hebben altijd een gunstig effect op de liquiditeitspositie.

Beter afschrijven; er is nooit gespaard voor huisvesting

Bij het beoordelen van de getoonde investeringen moet worden bedacht dat er in de begroting nooit rekening is gehouden met een huisvestingscomponent voor personeel en er ook in de loop

der jaren geen structurele voorziening is opgebouwd. Feitelijk zijn de panden zo goed als volledig afgeschreven in de begroting opgenomen. Recente investeringen werden tot voor kort in één keer afgeschreven. Dat was de afgelopen decennia de staande praktijk; voor de toekomst worden afschrijvingen wel opgenomen op de begroting.

Afhankelijk van het pand, de locatie of de verduurzamingsslag is te voorzien dat de exploitatielasten zullen dalen. Zeker als dat wordt afgezet tegen de investeringen die we ook in de bestaande voorzieningen zouden moeten doen voor een toekomstbestendige accommodaties. Essentieel voor dit overzicht is dat nog niet bekend is hoeveel kan worden opgehaald met subsidies en fondsenwerving. Hier is geen rekening mee gehouden in het overzicht.

Investeren in diverse ambities; het is niet echt een keuze

De diverse ramingen kunnen niet (slechts) aan de huisvestingsambitie worden gekoppeld. Feitelijk is de investering in De Paauw groot onderhoud en restauratie van een rijksmonument. Daartoe is de gemeente verplicht in elke situatie. De noodzaak voor de investering hangt aan de onderhoudsstaat van het pand en niet aan de functie. De noodzaak voor een nieuwe gemeentewerf of gemeentewinkel komt direct voort uit de behoefte om woningbouwlocatie te realiseren. Door de raad is daarvoor de bestaande voorziening aan de Johan De Wittstraat aangewezen als kans om aan de maatschappelijke vraag voor extra woningen te voldoen.

De Paauw als bijzonder erfgoed en breder openstellen voor de Wassenaarder

Na 100 jaar gebruik als raadhuis is een vergaande restauratie en renovatie van De Paauw heel hard nodig. Met name de installaties zijn erg sleets en bedrijfs-onzeker geworden. Met het besluit om de locatie aan de Johan de Wittstraat te ontwikkelen voor woningbouw is tevens een nieuwe gemeentewerf en -winkel nodig. Dit is de kans om het concept van huisvesting te moderniseren en aan te laten sluiten bij de organisatie die we willen zijn. Wassenaar bouwt aan een solide gemeentelijke organisatie, dat robuust, dienstverlenend, service-gericht en gastvrij is. Hierbij worden samenwerken (onderling en tussen bestuur, organisatie, regio en externe partijen), co-creëren en netwerken steeds belangrijker. Thuiswerken wordt een beproefd onderdeel van het werkconcept waardoor efficiënt met kantoorruimte omgegaan wordt.

Uit het participatietraject in 2019 bleek dat groot belang wordt gehecht aan de openbaarheid van De Paauw. Zeker nu er een grote investering gaat plaatsvinden in dit iconische pand, heeft de raad in 2021 besloten om een kleinschalige openbare horecafunctie in het pand te willen accommoderen. Met name de tuinkamer en de Pieter Twentzaal komen hiervoor in aanmerking. Te meer omdat dan ook een terras tot de mogelijkheden behoort. De raad besloot in mei 2021 bij amendement 'een kleinschalige horecafunctie bij voorkeur te accommoderen in het pand'. Dit wordt opgenomen in het programma van eisen. Daarbij zet (ook) het college in op een dubbelfunctie als werkcafé, die zowel kan functioneren als bedrijfsrestaurant en als openbare horeca.

Met de renovatie van De Paauw wordt gelijktijdig gewerkt aan het realiseren van een modern bruikbaar kantoor en toegankelijkheid voor alle Wassenaarders door middel van openbare, kleinschalige horeca.

Ruimte maken voor woningbouw op toplocatie in het centrum

De locaties voor de nieuwe gemeentewerf en -winkel zijn nog in onderzoek. Plekken die geschikt zijn voor de functies zijn schaars. Het functioneren is samen met de financiën een belangrijke afwegingsfactor. Naast een goede plek voor de gemeentelijke taak wordt ook meegewogen of de locatie aan andere beleidsambities een bijdrage kan leveren. Zo is als uitgangspunt gesteld dat het Sociaal Team Wassenaar ook in de gemeentewinkel gehuisvest wordt, inclusief werkplekken voor de Werk & Inkomen-consulenten (toezegging 557) en wordt een combinatie gemaakt van gemeentewerf en milieustraat zodat een zoektocht van 20 jaar voor een alternatief voor de milieustraat nu ook wordt opgelost. Diverse mogelijkheden worden onderzocht om een zo zorgvuldig mogelijke keuze te kunnen maken. In de tweede helft van augustus 2023 heeft u raadsinformatiebrieven ontvangen met de eerste onderzoeksresultaten voor de locaties. Gestreefd wordt na de zomer 2024 voorstellen voor definitieve locaties aan de raad voor te leggen. Voor een nieuwe werf is een investeringsbedrag in de meerjarenbegroting opgenomen. Voor de gemeentewinkel nog niet. Daarbij staat voorop dat de verhuizing vanuit de Johan de Wittstraat in eerste instantie is ingegeven door de ambitie om op die locatie woningbouw te realiseren.

De verlichting voor sociale veiligheid en verdere verduurzaming

De sociale veiligheid zal voordeel hebben bij een betere verlichting buiten het gebouw. Nu wordt de omgeving van het raadhuis door bezoekers als donker en daarmee onveilig ervaren. Voor sommigen levert dat een onveilig gevoel op, wat voor een publieksfunctie als het raadhuis ongewenst is. Doordat met het aanbrengen van het aanlichten de totale verlichting van zowel voorzijde als achterzijde wordt betrokken en herzien, neemt de sociale veiligheid toe. Wat tevens voordeel heeft bij het aanlichten is de beveiliging van het pand. Door het nauwkeurig opgesteld verlichtingsplan worden de verschillende masten en lantaarns herschikt. De plekken voor de verlichting(smasten) zijn zodanig gekozen dat alles goed aangelicht kan worden. Door deze opstelling (en stroomvoorziening) tegelijk te benutten voor het beveiligingssysteem ontstaat er direct een betere beveiliging.

Uiteraard wordt alle verlichting ledverlichting en zodanig geprogrammeerd dat het energiezuinig en veel duurzamer is. Doordat de hele buitenverlichting rondom het raadhuis in de uitvoering wordt betrokken, ontstaat een verduurzamingsslag in de verlichting. De verlichting is geprogrammeerd waardoor ook de intensiteit tussen de avond en de nacht verschillend ingesteld kan worden.

Niet alleen de mensen die 's avonds nog in het park komen of het raadhuis bezoeken hebben voordeel bij het mooi aanlichten van het pand, maar door het zicht vanaf de Rijksstraatweg doen we de investering voor velen. De meeste Wassenaarders rijden wel eens over de Rijksstraatweg, maar ook vele andere Nederlanders kunnen meegenieten door goed aanlichten van het pand. Op een positieve manier zetten we Wassenaar op de kaart door een kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen. Steeds meer maatschappelijke thema's vragen bewustzijn met hulp van (soms wereldwijd) gebruik van aanlichten in een bepaalde kleur. In november 2023 hadden we

bijvoorbeeld de campagne waarbij wereldwijd gebouwen oranje werden aangelicht. Daarmee zeiden 200 gemeenten 'keihard nee tegen geweld tegen vrouwen'. Het systeem dat wordt voorzien voor het aanlichten van De Paauw maakt het mogelijk om eenvoudig aan te kunnen sluiten bij dergelijke campagnes. Of het nu in regenboogkleuren is, een week lang helemaal in het groen of er voor een kampioenschap een avond oranje verlichting wordt gewenst.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
Gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.