

Raadsvoorstel

<i>Zaaknummer:</i>	Z/26/110804/488233
<i>Datum collegebesluit:</i>	21 april 2026 / verzonden 24 april 2026
<i>Datum commissievergadering:</i>	21 mei 2026 (voorstel aan gemeenteraad)
<i>Datum raadsvergadering:</i>	4 juni 2026 (voorstel aan gemeenteraad)
<i>Soort voorstel:</i>	Raadsvoorstel
<i>Onderwerp:</i>	Wijziging voorstel fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Varekamp
<i>Programma:</i>	
<i>Kernboodschap:</i>	Met dit raadsvoorstel worden financiële middelen beschikbaar gesteld voor de aankoop, renovatie en verduurzaming van de Leidseweg 219 (De Zilverfabriek) ten behoeve van huisvesting van de gemeentelijke organisatie en bestuur van de gemeente Voorschoten, alsmede aan de gemeente gelieerde maatschappelijke instellingen. De voorkeur wordt uitgesproken voor dit scenario (scenario F) ten opzichte van het eerder besloten scenario E (renovatie en nieuwbouw op huidige locatie).
<i>Bijlagen:</i>	Het voorstel bevat veel verschillende ondersteunende bijlagen, in het kader van volledigheid en transparantie: Bijlage 1: Wat voorafging en historie van de Zilverfabriek Bijlage 2: Financiële informatie Bijlage 3: Achtergrondinformatie Ontwikkelvisie centrum & Auteursrecht Bijlage 4: Kostenraming renovatie Bijlage 5: Verkenning Zilverfabriek UpArchitecture Bijlage 6: Verkenning locatie Bibliotheek UpArchitecture Bijlage 7: Rapportage ODWH Bijlage 8: Rapportage Tauw

Beslispunten:

De raad besluit:

- 1) Geen wensen en bedenkingen aan het college mee te geven inzake het voorgenomen besluit om de grond en het pand aan de Leidseweg 219 aan te kopen en daarmee scenario F te realiseren.
- 2) In afwijking van het eerdere raadsbesluit van 10 juli 2025, scenario F (locatie De Zilverfabriek) als voorkeursscenario aan te merken als huisvesting voor de gemeente en sociale partners.
- 3) Een krediet beschikbaar te stellen van € 21.135.000 voor de aankoop, renovatie en verduurzaming van het pand aan de Leidseweg 219.
- 4) In afwijking van de financiële verordening de aanschaf van het pand en de renovatie af te schrijven in 40 jaar en daarbij niet de componentenmethode te gebruiken.

Relatie met:

raadsbesluit 10 juli 2025 Uitkomsten fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten

Inleiding en samenvatting

Het huidige gemeentehuis voldoet niet aan de eisen voor veilig gebruik, duurzaamheid en klantgerichtheid. De raad heeft in 2025 op basis van een businesscase besloten tot het uitwerken van het scenario van nieuwbouw van een toekomstbestendig en flexibel gemeentehuis (scenario E). Hier wordt in gezamenlijkheid met o.a. de werkgroep van de raad voortvarend aan gewerkt.

In de tweede helft van januari is het college benaderd met de mededeling dat de Zilverfabriek in eerste instantie via stille verkoop beschikbaar is (Bijlage 1). Het college beschouwt dit als een unieke kans voor Voorschoten als huisvesting van de gemeente en sociale instellingen. Het pand komt voor de zomer leeg te staan waardoor snel handelen nodig is om deze kans te verzilveren.

Door deze ontwikkeling ontstaat ten opzichte van het raadsbesluit van 10 juli 2025 feitelijk een nieuw scenario. Het college legt dit hierbij als nieuw voorkeursscenario aan u ter besluitvorming voor (scenario F). Hiervoor geven wij de volgende argumenten.

- 1) Huisvesting van de gemeentelijke organisatie en sociale instellingen in de Zilverfabriek sluit aan bij de uitgangspunten volgend op de businesscase die de raad op 23 mei 2024 heeft vastgesteld. De bibliotheek behoudt een plek in het centrum.
- 2) De Zilverfabriek is een iconisch pand dat behoort tot het cultuurhistorisch erfgoed van Voorschoten.
- 3) Aankoop en verbouwing van de Zilverfabriek maakt een rechtstreekse verhuizing zonder tijdelijke locaties vanuit het huidige gemeentehuis in het eerste kwartaal 2028 mogelijk.
- 4) De financiële impact van het scenario Zilverfabriek is van vergelijkbare orde van grootte als scenario E op de huidige locatie van het gemeentehuis.
- 5) Door de verhuizing naar de Zilverfabriek komt de locatie achter het monumentale Oude Raadhuis vrij voor woningbouw. Ook de Oekraïne-opvang kan voorlopig behouden blijven.

In het raadsvoorstel benoemen wij ook de kanttekening die aan dit scenario verbonden is, namelijk de grondsituatie.

Het college heeft scenario E en F zorgvuldig met elkaar vergeleken. Uit de doorrekening van de tijdelijke huisvesting voor bestuur en organisatie alsook de optionele bouwlaag blijkt dat de aanvullende kosten en risico's van scenario E substantieel zijn. Voor scenario F geldt dat additionele woningbouwmogelijkheden tot meer maatschappelijke en financiële baten leiden. Dit overwegende spreekt het college een sterke voorkeur uit voor scenario F.

Het college realiseert zich dat dit een majeure ontwikkeling is.

Met dit raadsvoorstel beoogt het college u in de gelegenheid te stellen via een wensen- en bedenkingenprocedure tot zorgvuldige oordeelsvorming te komen. De verkoper heeft gevraagd dat het college uiterlijk 16 juni 2026 uitsluitsel geeft.

Beoogd effect

Het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de aankoop, renovatie en verduurzaming van de Leidseweg 219 (De Zilverfabriek) ten behoeve van huisvesting van de gemeentelijke organisatie en bestuur van de gemeente Voorschoten, alsmede aan de gemeente gelieerde maatschappelijke instellingen. De voorkeur uitspreken voor dit scenario (scenario F) ten opzichte van het eerder besloten scenario E (renovatie en nieuwbouw op huidige locatie).

Argumenten

1.1 Uitgangspunten huisvesting gemeentehuis

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de businesscase fase 1 en vier uitgangspunten (in dit voorstel de punten 1.1.1 t/m 1.14) voor het nieuwe gemeentehuis

vastgesteld. Het college heeft de locatie Zilverfabriek getoetst aan deze uitgangspunten en geconstateerd dat dit scenario hier eveneens aan voldoet. Ook past deze locatie in het Programma van Eisen dat de raad heeft geformuleerd in het raadsbesluit over fase 2 op 10 juli 2025, hierbij is een 5^e uitgangspunt vastgesteld, de huisvesting van de sociaal maatschappelijke instellingen (hieronder punt 1.1.5). Hieronder volgt een puntsgewijze toelichting.

1.1.1 Verduurzaming

Uitgangspunt is dat verduurzaming van het huidige of nieuwe pand een energielabel C of hoger oplevert, met respect voor de cultuurhistorische waarden van het gebouw. De Zilverfabriek wordt verduurzaamd tot minimaal het niveau van label C, zodat de cultuurhistorische elementen in het gebouw behouden blijven.

1.1.2 Huisvesting bibliotheek

Uitgangspunt is dat bij de huisvesting van de bibliotheek ruimtelijk wordt voorzien in de wettelijke eisen (Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen), wordt niet afgedaan aan de voorzieningen van de bibliotheek en wordt onderzocht in hoeverre de toekomstvisie van de bibliotheek gefaciliteerd kan worden.

Om aan dit uitgangspunt te voldoen zal het college later aan u voorstellen om de bibliotheek in het Oude Raadhuis ('Moederhuis') te vestigen (zie bijlage 6, er zijn een aantal mogelijke locaties onderzocht. Het college acht deze het meest kansrijk). Na verplaatsing van het gemeentehuis naar de Zilverfabriek komt dit gebouw vrij voor herbestemming. Er is voldoende ruimte om alle bibliotheekfuncties een plek te geven, door de centrale ligging is de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor gebruikers optimaal. Over de verdere uitwerking zal nog overleg plaatsvinden met het bibliotheekbestuur. De financiering daarvan geschiedt door de opbrengsten van de locatie Wijngaardenlaan en Leidseweg 25. Hiervoor wordt een aparte businesscase uitgewerkt.

1.1.3 Bereikbaarheid

Uitgangspunt is dat de auto- en fietsparkeermogelijkheden binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid passen. Er zijn goede toegangswegen naar De Zilverfabriek waardoor het zowel met de fiets, met de auto, als met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op het terrein om aan de parkeernormen te voldoen.

1.1.4 Relatie met de Ontwikkelvisie Centrum

Uitgangspunt is dat de huisvesting aansluit bij de Ontwikkelvisie Centrum of deze versterkt. Ontmoeting en dienstverlening worden gestimuleerd, passend bij het centrum. Op de locatie Zilverfabriek worden ontmoeting en dienstverlening van gemeente en welzijnsorganisaties gefaciliteerd met een koffie/theevoorziening en de gecombineerde baliefuncties. Onmiskenbaar ligt de Zilverfabriek buiten het centrum. Als de bibliotheek in het Oude Raadhuis wordt gevestigd, zal daar ook ontmoeting en maatschappelijke dienstverlening aan inwoners plaatsvinden. Dit is op een andere manier dan in de ontwikkelvisie centrum werd beoogd (zie ook bijlage 3).

1.1.5 Sociaal-maatschappelijke dienstverlening

Uitgangspunt is om sociaal-maatschappelijke, aan de gemeente gelieerde instellingen te vestigen in het nieuwe gemeentehuis. De locatie Zilverfabriek voldoet aan de wensen en eisen die in het Programma van Eisen voor de huisvesting van het gemeentehuis zijn geformuleerd. Een belangrijke wens van de raad (zoals overwogen in amendement 348 van fase 2 huisvesting gemeentehuis) is om van het gemeentehuis een gemeenschapscentrum te maken met bredere sociaal-maatschappelijke functies. Op de voorgestelde locatie zal ruimte gecreëerd worden voor het Centrum voor Jeugd & Gezin en Voorschoten voor Elkaar. Door deze functies op één locatie bijeen te brengen wordt de gemeentelijke en sociaal-maatschappelijke dienstverlening aan Voorschotenaren gecombineerd (zie bijlage 5 voor een eerste schetsontwerp).

1.2 Iconisch pand van cultuurhistorische waarde voor Voorschoten

Iedere inwoner kent de Zilverfabriek aan de Leidseweg. Dit bijzondere pand met zijn karakteristieke gevel is een echte blikvanger en ademt sfeer, stijl en historie. Het is niet zomaar een gebouw, maar een plek met een ziel. Van 1858 tot 1984 was de Zilverfabriek een belangrijke economische factor in Voorschoten en de regio. Bovendien waren de toenmalige fabriekseigenaren zeer maatschappelijk betrokken (meer historische informatie in bijlage 1).

1.3 Continuïteit van dienstverlening

Met de keuze voor De Zilverfabriek kunnen de gehele ambtelijke organisatie en gemeenteraad en college van B&W gehuisvest blijven op de huidige locatie tijdens de renovatiewerkzaamheden in de Zilverfabriek. Er hoeven geen kosten gemaakt te worden voor meerdere tijdelijke onderkomens gedurende twee jaar voor gemeentebestuur en organisatie (indicatie van deze kosten zijn geraamd op €1.500.000). De bedrijfsvoering en dienstverlening aan onze inwoners kan ongehinderd op de huidige locatie doorgaan. Als De Zilverfabriek eenmaal klaar is, kan de

verhuizing in één vloeiende beweging georganiseerd worden, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2028.

1.4 Vergelijkbare financiële impact

De financiële businesscase voor aankoop en aanpassingen van de Zilverfabriek is vergelijkbaar met het scenario E voor de huidige locatie. De consequenties voor de begroting zijn voor beide scenario's van dezelfde orde van grootte. Zie voor verdere toelichting verderop in het raadsvoorstel en in bijlage 2 is een uitgebreide, puntsgewijze toelichting opgenomen op de verschillende bedragen in de tabellen.

1.5 Meer ruimte voor woningbouw in het centrum

Als het gemeentehuis gehuisvest wordt in de Zilverfabriek komt de huidige locatie aan de Leidseweg 25 vrij voor een nieuwe bestemming. Het monumentale Oude Raadhuis blijft behouden, maar de grond onder de aangebouwde delen kan benut worden voor woningbouw voor verschillende doelgroepen. Ook flexibele woningbouw voor bijzondere doelgroepen behoort tot de mogelijkheden. Bovendien kan de opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden in de vleugel van het huidige gemeentehuis voorlopig behouden blijven; er hoeft geen alternatieve accommodatie te hoeven gezocht als de gemeente naar de Zilverfabriek verhuist. De locatie aan de Zwaluwweg komt twee jaar eerder beschikbaar voor herontwikkeling.

2.1 De voordelen voor scenario F zijn dusdanig positief ten opzichte van scenario E.

De hierboven genoemde argumenten geven aan dat er goede redenen zijn voor verandering van het voorkeursscenario.

3.1 De hoogte van het krediet is gebaseerd op de kosten voor de verwerving van het pand en de gronden en de uit te voeren renovatie.

De uitsplitsing van de bedragen en het effect van de btw zijn in de financiële paragraaf opgenomen. De financiële effecten worden integraal en betrouwbaar verwerkt in de programmabegroting 2027 om de raad een volledig actueel beeld te geven.

4.1 Afschrijving over 40 jaar is gerechtvaardigd.

Deze termijn sluit het beste aan bij de werkelijke economische gebruiksduur van het pand. De gemeente heeft de intentie om dit pand voor een lange periode in te zetten. De complete renovatie brengt het gebouw in een technisch-functionele staat die een gebruiksduur van 40 jaar rechtvaardigt.

4.2 Afwijken van de componentenmethode is gerechtvaardigd.

De Financiële Verordening Voorschoten 2023 gaat uit van het hanteren van deze methode voor

afschrijvingen. Het toepassen van de componentenmethode kan echter leiden tot een papieren werkelijkheid die geen recht doet aan de feitelijke economische levensduur en het werkelijke functioneren van het actief: de theoretische splitsing in componenten is niet materieel, niet goed af te bakenen en berust op aannames die kunnen leiden tot schijnnaauwkeurigheid. Hierdoor draagt de methode niet bij aan een getrouwer beeld.

Kanttekeningen

1.1 Grondsituatie

Gezien de industriële activiteiten in het verleden is bodemonderzoek noodzakelijk en in gang gezet. Afgesproken met de verkopende partij is dat er een bodemonderzoek gedaan wordt op basis van de standaarden NEN 5725 en NEN 5740. Indien uit bodemonderzoeken blijkt dat de grond niet voldoet voor het gebruik als gemeentehuis, dan zijn de kosten voor sanering om het perceel hiervoor wel geschikt te maken voor de huidige eigenaar. In de bijlagen 7 en 8 zijn recente rapportages opgenomen.

4.1 Het niet gebruiken van de componentenmethode leidt tot groter belang van een goed en meerjarig onderhoudsplan

Door de componentenmethode niet te gebruiken wordt vervanging van delen van een investering onderdeel van het onderhoud. Het meerjarig onderhoudsplan wordt hierdoor uitgebreider en vraagt om een grotere onderhoudsvoorziening, waaraan jaarlijks dotaties moeten plaatsvinden.

Inwonersparticipatie en communicatie

We informeren omwonenden en inwoners over dit plan. Na besluitvorming organiseren we een informatiebijeenkomst voor omwonenden. Met betrokken partijen zoals de bibliotheek, Voorschoten voor Elkaar en het Centrum voor Jeugd en Gezin treden we in overleg.

Financiën

In deze financiële paragraaf is opgenomen:

1. Een financiële vergelijking tussen het actuele scenario E en het voorkeursscenario F (aanschaf en renovatie Zilverfabriek), tabel 1
2. Het effect van beide scenario's op de begroting, tabel 2.
3. Doorwerking van beide scenario's in de meerjarenbegroting, tabel 3
4. Schuldpositie tabel 4

In bijlage 2 is een uitgebreide toelichting op de verschillende bedragen en cijfers uit de tabellen opgenomen.

Financiële scenariovergelijking

In de volgende tabel vergelijken we de financiële aspecten van beide panden. Scenario E is het huidige scenario, de nieuwbouw en renovatie van het pand aan de Leidseweg 25, scenario F is de aanschaf en renovatie van de Zilverfabriek.

#	Onderdeel	Scenario E	Scenario F	Vershil
1	Verwerving	-	8.200	
2	Nieuwbouw / verbouw	16.500	12.000	
3	Actualisatie			
	3a Sloop	800	-	
	3b Extra verdieping tbv sociale partners	1.500	-	
	3c Fundering	1.000		
	3d Indexering bouwkosten	1.600	-	
4	Meubilair en interieurontwerp	500	865	
5	Btw	460	270	
6	Totale investering	22.360	21.335	1.025

Bedragen x € 1.000

Tabel 1. Vergelijking Scenario E en F

Begrotingseffecten

In tabel 2 zijn de gevolgen van de investeringen in zowel scenario E als F op de begroting opgenomen.

#	Onderdeel	Scenario E	Scenario F	Vershil
1	Afschrijftermijn	40 jaar	40 jaar	
2	Afschrijvingslasten	559	463	
3	Rentelasten	745	711	
4	Effect begrotingssaldo	-1.304	-1.174	-130
5	Dekking (raadsbesluit 10 juli 2025)	687	687	
6	Netto-effect begrotingssaldo	-617	-487	-130

Bedragen x € 1.000

Tabel 2. Effecten op de begroting

Netto-effect meerjarig begrotingssaldo

De volgende tabel toont het resterend begrotingssaldo van de twee scenario's, uitgaande van de bedragen genoemd in tabellen 1 en 2.

	2026	2027	2028	2029	2030
Scenario E					
Huidig begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	1.172
Effect op begrotingssaldo	0	0	0	0	-1.304
Dekking					687
Resterend begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	555

Scenario F					
Huidig begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	1.172
Effect op begrotingssaldo				-1.174	-1.158
Dekking			350	687	687
Resterend begrotingssaldo	-82	255	1121	548	701

Bedragen x € 1.000

Tabel 3 Begrotingssaldi meerjarig

Effect op de netto schuldquote

Onderstaande tabel laat de netto schuldquote zien zoals die in de begroting 2026 stond opgenomen. Hierin is eerst het effect van de nieuwbouw aan de Leidseweg 25, en daarna het effect van de aanschaf en renovatie van de Leidseweg 219 opgenomen.

	2026	2027	2028	2029	Signaalwaarden
Scenario E					
Netto schuldquote begroting 2026	36,0	49,9	63,3	72,4	
Nieuwe netto schuldquote	36,0	51,9	74,0	91,7	
Effect op netto schuldquote	0	2,0	10,7	19,3	> 130%
Scenario F					
Netto schuldquote begroting 2026	36,0	49,9	63,3	72,4	> 100% / < 130%
Nieuwe netto schuldquote	42,7	65,9	82,1	90,6	< 100%
Effect op netto schuldquote	6,7	16,0	18,8	18,1	

Tabel 4 effect op de netto schuldquote

De financiële effecten van dit raadsbesluit zullen worden verwerkt in de begroting, conform de P&C-cyclus. Dit geldt ook voor de aanpassing van de afschrijvingstermijnen.

Overig

Om te komen tot dit raadsvoorstel zijn verschillende adviezen aangevraagd. De kosten hiervoor waren niet begroot, omdat bij de begroting 2026 nog niet bekend was dat deze mogelijkheid zich zou voordoen. Bij de voorjaarsnota 2026 zal worden voorgesteld hiervoor budget beschikbaar te stellen.

Juridisch kader

De gemeenteraad stelt de gewijzigde kaders vast voor de uitvoering van het raadsbesluit van 10 juli 2025 over de uitkomsten fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten.

De rol van de ondernemingsraad (OR)

Op grond van WOR-artikel 25 lid 1f en lid 1h wordt de ondernemingsraad om advies gevraagd over wijziging van de plaats waar de onderneming haar werkzaamheden uitoefent en over het

doen van een belangrijke investering ten behoeve van de onderneming. Er is een adviesaanvraag aan de OR verzonden (op 24 april 2026); indien het advies vanuit de OR tijdig beschikbaar is voor de behandeling in de gemeenteraad, wordt dit separaat aan u toegezonden.

Wijziging bestemming omgevingsplan

De bestemming in het omgevingsplan moet worden gewijzigd van commercieel naar maatschappelijk. Deze hoofdzakelijk technische wijziging wordt later dit jaar in een separaat voorstel aan u voorgelegd.

Risico's

1. De kosten van renovatie vallen tegen.

Zowel tijdens als voor aanvang van de renovatie kan blijken dat de kosten hoger zijn dan verwacht. Dat kan bijvoorbeeld komen door tegenvallende materiaalkosten, prijsstijgingen, extra kosten voor verduurzaming of de ontdekking van verborgen gebreken. Om dit risico te mitigeren is een Tactical Due Dilligence¹ voorgesteld die de technische en bouwkundige staat van het pand in kaart moet brengen.

Duurzaamheid

Door de renovatie en verbouwing wordt het pand de Zilverfabriek van het huidige energielabel D naar een minimaal energielabel C verduurzaamd.

Vervolg

Het college verzoekt de raad om dit raadsvoorstel als volgt te behandelen:

- informatiebijeenkomst in De Zilverfabriek op 18 mei 2026;
- in de commissievergadering op 21 mei 2026;
- in de raadsvergadering op 4 juni 2026.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

¹ Een Tactical Due Diligence bij de koop van een bedrijfspand betreft een praktische, besluitgerichte analyse die inzicht geeft in de strategische, financiële en operationele consequenties van de aankoop na eigendomsoverdracht.

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/26/110804/488233

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op de Gemeentewet,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2026,

besluit:

- 1) Geen wensen en bedenkingen aan het college mee te geven inzake het voorgenomen besluit om de grond en het pand aan de Leidseweg 219 aan te kopen en daarmee scenario F te realiseren.
- 2) In afwijking van het eerdere raadsbesluit van 10 juli 2025, scenario F (locatie De Zilverfabriek) als voorkeursscenario aan te merken als huisvesting voor de gemeente en sociale partners.
- 3) Een krediet beschikbaar te stellen van € 21.135.000 voor de aankoop, renovatie en verduurzaming van het pand aan de Leidseweg 219.
- 4) In afwijking van de financiële verordening de aanschaf van het pand en de renovatie af te schrijven in 40 jaar en daarbij niet de componentenmethode te gebruiken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 4 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

dhr. drs. E. Krijgsman

mw. drs. N. Stemerding