

Technische vragen over lopende agendapunten



Datum	9 september 2026
Steller vragen	Martijn Sanders en Bart van Horck (CDA)
Over agendapunt	7. Nieuw Sportcentrum Voorschoten

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk te beantwoorden:

1. Het CDA is bezorgd over de financiële haalbaarheid van de voorkeursscenario. In de voorstudie van Slangen + Koenis worden de kosten van sporthal en zwembad met één bassin geraamd op €18,6 mln. In het raadsvoorstel met scenario 2a komt het college uit op een bedrag van €28,2 mln. waarbij u toelicht waar die kostenstijging uit is opgebouwd. Waarom zijn die kosten (afgezien van de specifieke kosten m.b.t scenario 2a) destijds niet opgenomen in de kostenraming van Slangen en Koenis?

Antwoord

De toename in de kosten worden veroorzaakt door het verstrijken van tijd (indexatie), concretere planvorming, een groter bouwvolume, prijspeil 2030 en robuustere risico marges. Zie slide 22 van de handout van technische informatie sessie.

2. Klopt het dat met 28,2 miljoen euro scenario 2a het financieel grootste project (en dus groter is dan het nieuwe gemeentehuis en het Masterplan Adegeest) is waarover de gemeente Voorschoten tot nog toe besluitvorming heeft voorgelegd?

Antwoord

Ja, in financiële zin wel.

3. Vereist het hogere geraamde bedrag toekomstige wijzigingen op de begroting of dienen de inkomsten verhoogd te worden?

Antwoord

Ja. De meerjarige financiële gevolgen worden meegenomen bij de begroting 2027 en het bijbehorende meerjarenbeeld die in oktober en november a.s. aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Ten opzichte van de kaderbrief 2027 leidt scenario 2a tot €156.000 hogere jaarlijkse lasten vanaf 2031. Hierbij is uitgegaan van gelijkblijvende inkomsten (tariefstelling).

4. Kunt u toelichten wat het effect is van het voorkeursscenario op de rentelasten?

Antwoord

Scenario 2a leidt tot 4% rentelasten

5. Indien een hogere rentelast moet worden gehanteerd, wat heeft dat voor effect op de totale begroting en kapitaallasten? Kunt u dit uitwerken voor een rente van 3,8% en 4,3%?

Antwoord

De rente van 3,8% geeft een gemiddelde rentelast bij een lineaire lening van € 540.000 en bij 4,4% een rentelast van € 625.000.

Technische vragen over lopende agendapunten



6. Op welke onderdelen is de 50-jarige afschrijving van toepassing en welke niet? Valt de verwarming daar bijvoorbeeld ook onder of gelden daar andere afschrijvingstermijnen voor? Kan een grof maar helder overzicht gegeven worden van onderdelen waar een afwijkende afschrijvingstermijn voor geldt en wat de budgettaire gevolgen daarvan zijn?

Antwoord

Voor de component gebouw is een afschrijvingstermijn van 50 jaar is volgens het college beter geschikt dan 40 jaar gezien de kwalitatief hoogwaardige en duurzame bouw. De 50 jarige termijn geldt uitsluitend voor de component gebouw. Verwarming valt onder de component installaties. Door een termijn van 50 jaar te hanteren nemen de jaarlijkse kapitaallasten af met € 71.723.

7. Is de storting van de vrijvallen onderhoudsvoorziening in de bestemmingsreserve afgestemd met Sportfondsen en kan aangegeven worden dat er ook zeker géén extra onderhoud nodig is? Kan het MJOP tot aan oplevering nieuwe zwembad gewoon worden uitgevoerd?

Antwoord

Ja, dit is afgestemd met Sportfondsen Voorschoten. Behoudens overmacht, calamiteiten of veranderende wetgeving die bouwkundige of installatietechnische ingrepen noodzakelijke maken kan worden volstaan met een gemiddelde jaarlijkse onderhoudsvergoeding van €65.000. Gezien de eindtermijn van 2030 vervalt de aanleiding om vast te houden aan het MJOP tot 2040.

8. Zijn de negatieve effecten van de exploitatie van het oude zwembad, als gevolg van de bouw, meegenomen in de begroting of moet hierop nog extra worden begroot?

Antwoord

Nee. Het is nog onzeker of een deel van de huidige horeca gesloopt dient te worden, of er alternatieven zijn, of er daadwerkelijk een negatief effect op de exploitatie zal optreden en welke mogelijke oplossingen samen met Sportfondsen Voorschoten bedacht kunnen worden. Hier gaan we niet op vooruitlopen.

9. Hoe is de indexatie opgebouwd? Graag een gedetailleerde toelichting met indexatie per jaar.

Antwoord

In de basisraming is een prijspeil van juni 2026 gehanteerd. Hiertoe is de raming van Slangen + Koenis uit september 2025 met 5,8% geïndexeerd op basis nieuwbouw-utiliteitsbouw. Om vervolgens het percentage loon- en prijsstijgingen te bepalen, is uitgegaan van de BDB-indexatie (Bureau Documentatie Bouw) op basis van nieuwbouw utiliteit en een risico inschatting uitgevoerd in verschillende scenario's voor de looptijd incl. correctie op de conjunctuur.

10. In de voorstudie van Slangen + Koenis (pagina 12) wordt het beschermd gebied als gevolg van de tunnel, het waterschap en de hoogspanningsmasten genoemd als problematisch voor een ruimtelijke inpassing van een groot gebouw. Is een zwembad met sporthal zoals voorgesteld (scenario 2a) ruimtelijk inpasbaar binnen het gebied zoals Slangen + Koenis dit definiëren?

Antwoord

Ja.

Technische vragen over lopende agendapunten



11. De voorstudie van Slangen + Koenis noemen op pagina 54 een grote sporthal gefaseerd opleveren een complexere opgave door onder andere complexe fundatie. Is er in scenario 2a, 2b en 3 sprake van complexe fundatie die tot extra kosten leidt? In welke aard is hiermee rekening behouden om complexe fundatie te voorkomen als de oppervlakte toeneemt?

Antwoord

Slangen + Koenis refereren aan een complexe fundering in het scenario 'Nieuwbouw XL gefaseerd' waarbij de XL Sporthal met een lengte van 66 meter met een dragend deel (een constructief knooppunt) binnen de beschermingszone van de Corbulotunnel valt. Dat is in de nu voorliggende scenario's met een sporthal met een lengte van 48 meter niet het geval. Complexe fundatie in de beschermingszone wordt vermeden. Mogelijk dat een gedeelte van het gebouw (bergingen sporthal) in de vorm van een balkonconstructie over de beschermingszone wordt gerealiseerd, dit zal echter slechts enkele meters zijn.

12. Zijn er vergunningen nodig bij het waterschap voor de bouw van het zwembad als gekozen wordt voor scenario 2a of is met zekerheid te stellen dat scenario 2a niet leidt tot vergunningsaanvragen bij het waterschap?

Antwoord

Voor scenario 2a moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap voor watercompensatie en (ten dele) bouwen binnen de kern- en beschermingszone. Hierover is afstemming geweest.

13. Kan een financieel scenario over de financiële gevolgen worden gegeven wanneer de bouw met 18 maanden wordt vertraagd? Wat zijn de gevolgen voor de totale bouwkosten en wat zijn de toename van de lasten? Graag een gedetailleerde onderbouwing.

Antwoord

De investeringsraming is opgesteld op eindwaarde. Indien een vertraging leidt tot aanvullende indexatie, moet rekening worden gehouden met een verdere stijging van de bouwkosten. De omvang daarvan is afhankelijk van de dan geldende prijsontwikkelingen en kan op dit moment niet betrouwbaar worden gekwantificeerd.

14. Op pagina 8 van het financiële memo d.d. 29 mei 2026 over de Financien nieuwe huisvesting gemeentehuis is opgenomen dat de realistische raming en planning van investeringen uitgaat van 98,9 mln euro waarbij in 2030 de schuldquote oploopt naar 149%. Deze raming dateert van amper 3,5 maanden geleden. Er wordt ten opzichte van die financiële planning 9,7mln euro meer uitgegeven aan het zwembad (ex BTW). Dit is een toename van 10% van de gehele investeringsagenda. Zijn er de afgelopen acht jaar vergelijkbare momenten geweest dat gevraagd werd akkoord te gaan met een stijging van 10% de totale investeringsagenda in minder dan 3,5 maanden tijd? Graag een gedetailleerde feitelijke opsomming van gelijkwaardige gebeurtenissen.

Antwoord

Ja. In de kaderbriefsystematiek was nog rekening gehouden met € 18,6 mln voor zwembad en sporthal, terwijl het voorkeursscenario uitgaat van € 28,234 mln. Dat verschil bedraagt circa € 9,6 mln. De stijging is echter niet in 3,5 maand gekomen er is een nieuwe opdracht gegeven in december en die is conform afspraak in september uitgewerkt. Op het moment van het opstellen van de kaderbrief en het besluit voor de Zilverfabriek waren de nieuwe cijfers met bijbehorende scenario's niet bekend.

Technische vragen over lopende agendapunten



15. Er vindt een toename plaats van 9,7 mln euro voor de begroting. In de investeringsplanning van 2031-2035 (programmabegroting 2026-2029) is opgenomen dat voor de nieuwbouw van de Nuts en de Emmaus in totaal 4,6 mln euro begroot is. Wat zijn de mogelijke financiële gevolgen van de extra investering van 9,7 mln euro voor de geplande investeringen voor de nieuwbouw van de Emmaus en de Nuts?

Antwoord

De planning de Emmaus en de Nutsschool hangt samen met het IHP, deze zal in 2027 herijkt worden conform planning. De besluitvorming van de sporthal staat hier los van. De totale integrale afweging van de investeringsplanning en het effect op onder andere de schuldquote hangen samen met een begroting of kadernota.

16. Klopt het dat de entree van Het Wedde in vergelijking met andere zwembaden nu al relatief hoog is en dat een zwembad zoals voorgesteld vrijwel automatisch leidt tot hogere entreekosten of verhuurkosten voor verenigingen wanneer de gemeente haar exploitatiebijdrage moet verlagen?

Antwoord

De tariefstelling van het Wedde is vergelijkbaar met die in de regio met uitzondering van de zwembaden in Leiden en Noordwijkerhout. Een nieuw zwembad leidt niet automatisch tot een hogere tariefstelling. De tariefstelling is een bestuurlijk besluit. In de exploitatieprognose is uitgegaan van de huidige tariefstelling.

17. In het raadsvoorstel worden de volgende risico's benoemd voor prijsstijging en indexatie: "uitzonderlijke prijsstijgingen van bouwmaterialen, arbeidskosten, wijzigingen in de marktomstandigheden of andere externe economische ontwikkelingen." Klopt het dat bij het onderdeel risico's mogelijke complexiteit van de bouw niet meegenomen is als risico? Kan het college financieel onderbouwen hoe mogelijke onverwachte complexiteitsvragen worden ondervangen, waarin in het rapport van Slangen en Koenis op wordt gewezen (fundatieproblematiek bij uitbreiding oppervlakte en uitdaging van de inpasbaarheid op het beperkte gebied bij ongefaseerde bouw)?

Antwoord

Nee. Het percentage onvoorzien en procesrisico is verhoogd van 5% naar 12% om ook financiële ruimte te hebben voor aanvullende kosten voor inpassing op locatie. Slangen + Koenis refereert aan complexe fundering bij de gefaseerde bouw van een sportcentrum met een XL sporthal, niet bij de ongefaseerde bouw van sportcentrum met een sporthal van 48 meter lengte. (zie ook antwoord op vraag 11). Uitgangspunten: niet in beschermingszone bouwen, complexiteit beheersen door meenemen in uitvraag architect en aannemer vroegtijdig erbij betrekken om maakbaarheid en realiseerbaarheid te waarborgen.

18. Is de berekening juist dat de gemeenteraad gevraagd wordt om 28,3 mln investeringskrediet beschikbaar te stellen en daarnaast structureel 1,16 mln jaarlijks bij moet dragen aan de exploitatie van het zwembad bij een gelijke trend in bezoekersaantallen voor scenario 2a? Klopt het dat de gemeente daarmee jaarlijks bijna 45% van de kosten draagt?

Antwoord

Nee. Het investeringskrediet en de exploitatiebijdrage zijn verschillende grootheden. De conclusie dat de gemeente jaarlijks bijna 45% van de kosten draagt, volgt niet uit de cijfers in het raadsvoorstel.

Technische vragen over lopende agendapunten



19. In de baten draagt de gemeente in scenario 2a 1,16 mln euro aan structurele baten. Tegelijkertijd draagt in scenario 2a de huurder 380.000 euro extra af aan verhuurkosten. Waarom is gekozen voor deze dubbele constructie en is niet gekozen om de baten met 380.000 euro te verminderen? Betaalt de huurder hier niet onnodig veel huur, waardoor de gemeente weer onnodig extra dient bij te dragen? Kan die extra bijdrage van de gemeente niet direct worden ingezet ter dekking van de extra kapitaallasten (pagina 5 van TCO-notitie)?

Antwoord

De verbeterde exploitatie maakt het mogelijk dat de exploitant een extra huurbedrag kan opbrengen (€380.000 extra). De hoogte van de extra exploitatiebijdrage vanuit gemeente verschilt per scenario en is bepaald aan de hand van alle inkomsten en uitgaven voor de exploitant, zodat deze uiteindelijk op een neutraal exploitatiesaldo uitkomt. In scenario 2a is rekening gehouden met een extra exploitatiebijdrage van €58.000. Netto een verschil van €322.000 op de exploitatie.

BTW-compensatie

20. Wat zijn de gevolgen voor de btw-compensatie wanneer er een fitnessruimte wordt uitgebaat? Valt deze binnen het btw-voordeel? Welk deel van het project zal dan geen BTW-compensatie krijgen? Graag een toelichting.

Antwoord

Geen. De eventuele fitnessruimte kan aanvulling vormen op de bestaande exploitatie. Het vormt daar integraal onderdeel van. Bij de huidige uitgangspunten van het project wordt uitgegaan van een commerciële exploitant die het sportcentrum huurt en exploiteert. De gemeente sluit in dat geval een btw-belaste huurovereenkomst af met de exploitant. Onder deze uitgangspunten wordt ervan uitgegaan dat de btw op de investeringskosten kan worden verrekend dan wel gecompenseerd en geen kostenverhogend effect heeft.

De eventuele aanwezigheid van een fitnessruimte leidt op zichzelf niet tot een wijziging van deze uitgangspunten, zolang deze onderdeel uitmaakt van dezelfde commerciële exploitatieopzet. In dat geval wordt ervan uitgegaan dat de btw-behandeling van het project ongewijzigd blijft.

Op dit moment is er daarom geen aanleiding om aan te nemen dat door de toevoeging van een eventuele fitnessruimte een specifiek deel van het project buiten de mogelijkheid van btw-verrekening of btw-compensatie valt. De definitieve fiscale beoordeling vindt plaats bij de verdere uitwerking van de exploitatie- en verhuurstructuur.

21. Wat zijn de keuzes voor de exploitatieopzet die mogelijk zijn en wat zijn per keuze daarvan de gevolgen voor de btw-compensatie? Welke onderdelen van het project zouden dan niet onder de btw-compensatie vallen? Graag een gedetailleerde toelichting.

Antwoord

Er kunnen grofweg vier beheervormen worden onderscheiden voor het beheer en de exploitatie van een sportcentrum (lijnorganisatie gemeente, intern verzelfstandigd, extern verzelfstandigd, gecommmercialiseerd en geprivatiseerd). De huidige beheervorm wordt aangemerkt als een niet risicodragende commerciële exploitatie. Een verkennend onderzoek heeft uitgewezen dat: 1) De huidige exploitatievorm een goed vertrekpunt vormt voor het beheer en de exploitatie van het nieuwe sportcentrum, 2) een meer risicodragende commerciële exploitatie een goed alternatief kan vormen, 3) de schaalgrootte te klein is voor een eigen lokale organisatie, een lokaal sportbedrijf en 4) op verschillende manieren kan voordeel worden gehaald uit regionale samenwerking. Er is geen aanleiding om te komen tot bijstelling van de beheervorm. Daarmee zijn er ook geen gevolgen voor de huidige BTW compensatie.

Technische vragen over lopende agendapunten



De financiële uitgangspunten van het raadsvoorstel gaan uit van voortzetting van de huidige exploitatieopzet met een commerciële exploitant. In dat scenario wordt ervan uitgegaan dat de btw op de investeringskosten kan worden verrekend dan wel gecompenseerd en geen kostenverhogend effect heeft. Indien op een later moment zou worden gekozen voor een andere exploitatieopzet, bijvoorbeeld een situatie waarin geen sprake meer is van een commerciële exploitant of waarin de gemeente de exploitatie geheel of gedeeltelijk uitvoert, kan de fiscale positie wijzigen. In dat geval kan een deel van de btw niet langer aftrekbaar of compenseerbaar zijn, waardoor een deel van de btw-kosten voor rekening van de gemeente komt. Wanneer de gemeente het sportgedeelte zou exploiteren, kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van de SPUK Sport-regeling. Deze regeling biedt echter een beperktere compensatie dan de huidige uitgangspunten en kent financiële randvoorwaarden en beperkingen. Omdat op dit moment wordt uitgegaan van voortzetting van de bestaande exploitatiestructuur, is geen sprake van een kostenverhogend effect van de btw en is er geen aanleiding om specifieke onderdelen van het project aan te wijzen die buiten de btw-compensatie vallen. Mocht de exploitatieopzet wijzigen, dan zal de fiscale impact daarvan afzonderlijk worden onderzocht en aan de raad worden voorgelegd.

22. Klopt de redenering dat het mogelijk is dat er bijvoorbeeld voor de helft van het project geen btw-compensatie mogelijk is en daardoor er $(28,2 \text{ mln}/2 \times 0,22=)$ 3,10 mln euro extra btw moet worden betaald en dat dit in meerdering van het project moet worden begroot?

Antwoord

Nee. De projectraming gaat uit van voortzetting van de huidige commerciële exploitatie. Op basis daarvan wordt ervan uitgegaan dat de btw op de investeringskosten kan worden verrekend dan wel gecompenseerd. Het genoemde bedrag van € 3,1 miljoen maakt daarom geen onderdeel uit van de huidige projectraming. Alleen bij een wijziging van de exploitatieopzet kan de fiscale behandeling opnieuw moeten worden beoordeeld.

27. Klopt het dat een scenario een andere juridische status heeft dan een schetsontwerp? Graag een gedetailleerde toelichting. Klopt de redenering dat bij een schetsontwerp beleidsregels kunnen worden vastgesteld (cf art. 1:3 lid 4 Awb) en dat dit bij een scenario niet aan de orde is? Klopt ook dat een scenario een beleidsontwikkelinstrument is en dat een schetsontwerp een instrument is dat gericht is op algemene regels (bv concrete aanpassing van het omgevingsplan) en dat een scenario geen toetsingskader voor vergunningen heeft en een schetsontwerp wel? Kunt u het verschil tussen beiden zo feitelijk mogelijk uiteen zetten in een tabel?

Antwoord

Scenario's hebben geen andere juridische status dan schetsontwerpen op basis van de Awb. Een scenario heeft wel een andere functie dan een schetsontwerp. Ze verschillen in wat ze voorbereiden. Een scenario is een beleidsvoorbereidend/afwegingsinstrument waarmee verschillende ontwikkelrichtingen met elkaar worden vergeleken. Een schetsontwerp is een ruimtelijke en functionele uitwerking van een ontwikkelrichting. Een schetsontwerp (SO) kan onderlegger zijn voor planregels, maar krijgt pas werking als de inhoud vertaald is in een planologische maatregel.

Een raadsbesluit over een scenario of schetsontwerp is een bestuurlijk (kaderstellend) besluit. Beide instrumenten werken toe naar beslistkaders van de raad. Met amendement 382 heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven tot het laten opstellen van minimaal drie schetsontwerpen waarin de wenselijke configuratie van de zwemfaciliteiten wordt uitgewerkt. Om tot deze schetsontwerpen te kunnen komen is eerst een bestuurlijk besluit nodig over de gewenste richting en omvang van het sportcentrum. Daarom worden nu meerdere scenario's met bijbehorende functionele, ruimtelijke en financiële consequenties aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming over een scenario wordt dit uitgewerkt in één of meerdere schetsontwerpen.

Technische vragen over lopende agendapunten



28. In de enquête zijn veel vragen gesteld over de wensen die in een nieuw zwembad opgenomen zouden moeten worden. Zijn er in de enquête ook vragen opgenomen die aangeven dat wensen een prijs kennen. Is er bijvoorbeeld gevraagd of mensen bereid zijn om hogere gemeentelijke lasten te accepteren, zodat een nieuw zwembad gefinancierd kan worden? Zijn er vragen gesteld waarin bewoners gewezen worden op de kosten van extra wensen bij een nieuw zwembad?

Nee. De enquête was gericht op het in beeld brengen van de wensen, behoeften en gebruiksverwachtingen van inwoners ten aanzien van zwemwater en zwemvoorzieningen. Daarbij is niet gevraagd naar de bereidheid om hogere gemeentelijke lasten te accepteren.

29. In hoeverre is het dilemma tussen betaalbare entree enerzijds en meerkosten voor glijbaan of recreatiebad meegenomen in de enquête?

Antwoord

Niet. Er is geen directe relatie tussen tariefstelling en aanwezige voorziening. Dit vormt een bestuurlijke keuze.

30. Waarom scoort scenario 2b hoger op het animocijfer en veel beter op verwachte aantal bezoekers dan 2a, terwijl u stelt dat er weinig vraag is naar het 25x15,4m bad vanuit de zwemsport?

Antwoord

Omdat het bassin met een afmeting van 25x15,4 met een beweegbare bodem en een warme watertemperatuur ook kan worden ingezet banenzwemmen, doelgroepzwemmen, instructiezwemmen en recreatie. Er is simpelweg meer badwater voor een breder gebruik. Dat vertaalt zich door in het animocijfer en de bezoekersaantallen.

Toelichting (indien nodig):

Ten aanzien van vraag 23 t/m 27 is het CDA niet geïnteresseerd in het normatieve politieke oordeel, maar in de vraag of de feitelijke constatering klopt dat de raad heeft gevraagd voor minimaal drie schetsontwerpen en het college in het voorstel stelt dat de raad heeft gevraagd voor meerdere scenario's.