

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/25/106247/478840

Datum collegebesluit: dinsdag 20 januari 2026

Datum commissievergadering: donderdag 5 februari 2026

Datum raadsvergadering: donderdag 12 februari 2026

Soort Voorstel: Raadsvoorstel

Onderwerp: Gewijzigd uitvoeringsbesluit Kruispuntkerk

Portefeuillehouder: Wethouder Schokker

Programma: 8.1 Bouwen en wonen

Kernboodschap: De uitvoering van het raadsbesluit van 12 december 2024 is door de voorgenomen aankoop van het complex Kruispuntkerk veranderd. Het college stelt aan de raad voor om de financiële kaders voor de aankoop van de Kruispuntkerk vast te stellen. Daarnaast stelt het college de raad in de gelegenheid om wensen en bedenkingen over het voorgenomen aankoopbesluit ter kennis van het college te brengen.

Bijlagen: 1. Begrotingswijziging

Beslispunten:

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college (d.d. 9 december 2025) de Kruispuntkerk, met bijbehorende gebouwen en gronden, aan te kopen;
2. Het benodigde investeringsbudget van € 3.500.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk;
3. Voor de extra geraamde exploitatie- en beheerslasten voor een periode van 30 jaar een onttrekking te doen van € 1.600.000, ten laste van de concernreserve en deze als volgt te verwerken:

- a. Een bedrag van € 1.050.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve culturele accommodaties;
 - b. Een bedrag van € 550.000 toe te voegen aan voorziening planmatig onderhoud vastgoed;
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Relatie met:

- Raadsvoorstel Z/24/090430/417910 12 december 2024
- Voorgenomen besluit college 9 dec 25

Inleiding en samenvatting

Op 12 december 2024 heeft de raad besloten om het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk onder te brengen en middelen beschikbaar te stellen om het gebouw hiervoor geschikt te maken. De voorbereidingen voor de renovatie zijn in volle gang. Het college meent dat niet huur maar aankoop van het complex de enige manier is om dit doel tegen aanvaardbare kosten te bereiken. Dit maakt dat de financiële uitvoering en de planning van het raadsbesluit van 12 december 2024 op dit punt wijzigt. De raad is door het college over de situatie en oplossing geïnformeerd in een tweetal besloten sessies.

Het college verzoekt de raad om te besluiten over de gewijzigde budgettaire kaders, zodat het college het cultuurcentrum kan realiseren. Met dit voorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen over de voorgenomen aankoop ter kennis van het college te brengen. Het college verzoekt de raad om **geen** wensen en bedenkingen te uiten. Onder de argumenten in dit raadsvoorstel motiveert het college de financiële en praktische voordelen voor de gemeente, de culturele instellingen en de inwoners van Voorschoten.

Het college voert op dit moment het Uitvoeringsbesluit Ontwikkeling Kruispuntkerk d.d. 12 december 2024 uit. Alleen beslispunt 7 van het Uitvoeringsbesluit dient te worden aangepast. Dit is verwerkt in de beslispunten 2 en 3 van het voorliggende raadsvoorstel.

Realisatie van het cultuurcentrum in twee fases

Het complex staat kadastraal bekend als Voorschoten Sectie B nummer 8482, kerk, kosterswoning en bijgebouw groot 2.010 m². De percelen 6522 en 6523 zijn al in het bezit van de gemeente Voorschoten. Door de voorgenomen koop wordt ook het wijkgebouw (op de kaart gemarkeerd met de blauwe stip) eigendom van de gemeente.

Op bijgaande afbeelding is de kadastrale ligging van het complex te zien.



Fase 1: De uitvoering van de Kerk en de kosterswoning.

Na besluitvorming door de raad wordt direct overgegaan tot de realisatie van het plan zoals in december 2024 besloten. Hierdoor kunnen de culturele instellingen naar verwachting vanaf juli 2027 hun intrek nemen in het nieuwe cultuurcentrum. Hierbij wordt uitgegaan van het programma van eisen, met sober en doelmatig als leidraad. Alle voorbereidingen die getroffen konden worden voor de vergunningsaanvraag, de aanbesteding en een start te maken met de renovatie zijn gedaan.

Fase 2: De uitvoering van de verbouwing van het Wijkgebouw.

De planvorming voor het wijkgebouw is het vervolg. Hiervoor worden verschillende scenario's uitgewerkt, om een goede afweging te kunnen maken over het gebruik van het gebouw in relatie tot de omgeving. In de scenariostudie worden ook de financiële consequenties meegenomen, zodat een integrale afweging kan worden gemaakt. Het gebruik van het wijkgebouw voor culturele activiteiten zal in een van de scenario's worden uitgewerkt. Hiermee wordt parallel aan de uitvoering van fase 1 gestart.

Planning voor de realisatie van het cultuurcentrum

Er is een nieuwe planning gemaakt, waarbij ook de ontwikkeling van het wijkgebouw is meegenomen. Deze planning is gebaseerd op de bestaande inrichtingsplannen en zal

ongewijzigd worden voortgezet, zodat alles in het werk gesteld kan worden om de oplevering van het nieuwe cultuurcentrum in juli 2027 te kunnen laten plaatsvinden.

Maart 2026	Aanvraag van de omgevingsvergunning
April 2026	Opstarten van de aanbesteding (na afronding van de vergunningverlening)
Augustus 2026 - juli 2027	Uitvoering van de renovatie van de Kerk en de kosterswoning
Vanaf april 2026	Uitwerken van de scenario's voor het wijkgebouw
December 2026	Keuze over de ontwikkeling van het wijkgebouw (collegevoorstel)
Juli 2027	Oplevering van het cultureel centrum

Wensen en bedenkingen

Conform art. 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet van de gemeente Voorschoten is het college bevoegd om het complex Kruispuntkerk, bijbehorende gebouwen en gronden aan te kopen. Op 9 december 2025 heeft het college een voorgenomen besluit genomen om het complex aan te kopen van de huidige eigenaar HKV BV. De overwegingen voor de aankoop zijn opgenomen onder het kopje argumenten.

In samenhang met 169, lid 4 van de Gemeentewet geeft het college de raad hierover vooraf informatie en artikel 9 van de Financiële verordening Voorschoten 2023 verlangt daarbij voor definitief besluit door het college een actieve informatieplicht. Naar aanleiding van de verstrekte informatie in twee besloten sessies, de geheime informatiebrief en de argumenten in dit raadsvoorstel verzoekt het college de raad om geen wensen en bedenkingen te uiten.

Beoogd effect

Het doel van het voorstel is het wijzigen van de kaders voor de realisatie van het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk, waardoor het cultuurcentrum hierin gerealiseerd kan worden na aankoop van het complex.

Argumenten

1.1 Koop is financieel gunstiger

De gemeente zou met een vastgelegde huurperiode van 30 jaar in totaal ongeveer een bedrag van € 5.700.000 aan huur betalen. Dit is gebaseerd op een begroot huurbedrag van € 110.000 per jaar, dat gedurende de huurperiode van 30 jaar, jaarlijks geïndexeerd dient te worden met gemiddeld 3,54% (CPI-stijging huur op basis van de afgelopen 10 jaar). De koopsom is ruim € 2.100.000. Voor de volledigheid is hieronder een vergelijking opgenomen tussen de huursituatie

en de koopsituatie. Dit laat duidelijk de financiële voordelen zien van de koopsituatie. Hierbij zijn de bedragen gebruikt uit het raadsvoorstel van december 2024. De totale kosten voor de gemeente worden gezien over een periode van 30 jaar.

Huur		Koop		
totale huurkosten	€ 5.719.000,00	koopprijs	€ 2.100.000,00	
stichtingskosten	€ 4.099.000,00	stichtingskosten	€ 4.099.000,00	
inleg HKV	€ -1.100.000,00			
groot onderhoud	€ 550.000,00	groot onderhoud		€ 550.000,00
BTW teruggaaf	€ -711.000,00	renovatie wijkgebouw (Fase 2)		€ 0
		onderhoud wijkgebouw (Fase 2)		€ 0
				€ 550.000,00
		BTW teruggaaf	€ -711.000,00	
totale kosten	€ 8.557.000,00		€ 6.038.000,00	
Voordelig verschil	€ 2.519.000,00			

Het voordelig verschil is ruimschoots voldoende om het verwachte exploitatietekort van €1.600.000 te kunnen dekken. Zie ook de toelichting in de paragraaf financiën.

1.2 De gemeente gaat investeren in een eigen gebouw

In het originele plan zou de gemeente € 3.300.000 investeren in een structurele aanpassing in een gebouw dat niet haar eigendom is. Daarmee zou – zonder compensatie voor de gemeente – waarde worden toegevoegd aan een complex van een andere eigenaar. Nu wordt het complex eigendom van de gemeente en behoudt het waarde als eigen bezit.

1.3 Ook het wijkgebouw en het plein komen in eigen bezit

Door het gehele complex te kopen ontstaat de mogelijkheid om het wijkgebouw bij het cultuurcentrum te voegen, waardoor extra ruimte voor de gebruikers ontstaat. Indien er in fase 2 voor wordt gekozen om het wijkgebouw te renoveren en onder te brengen bij het cultuurcentrum zijn er meer vierkante meters beschikbaar voor de exploitatie. Er zijn dan meer verhuurbare vierkante meters die extra inkomsten kunnen opleveren.

Door de aankoop wordt de gemeente ook eigenaar van het plein voor de kerk. Bij herinrichting van het plein is de gemeente niet langer afhankelijk van een andere eigenaar die eisen en wensen naar voren zal brengen voor wat betreft de inrichting. Voor de herinrichting zijn ook middelen voor gereserveerd bij het raadsbesluit over het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum.

Indien de cultuurinstellingen in de toekomst onverhoopt, geen gebruik meer zouden willen maken van het complex, kan de gemeente als eigenaar zelf bepalen welke andere exploitatiemogelijkheden er zijn. Bovendien zit de gemeente niet vast aan een huurovereenkomst voor 30 jaar.

2.1 en 3.1 Met het beschikbaar stellen van het gevraagde budget nu, kan het cultuurcentrum in het complex van de Kruispuntkerk op de langere termijn goedkoper worden gerealiseerd.

De koop van de Kruispuntkerk in plaats van huur brengt een aanpassing van de financiële verwerking met zich mee. Zoals in argument 1.1 is toegelicht is dit over een periode van 30 jaar bezien financieel gunstiger. De precieze financiële consequenties worden toegelicht onder het kopje financiën.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een boetebeding

Indien niet wordt overgegaan tot koop is daar een boetebedrag aan verbonden van €75.000. Het is gebruikelijk dat bij koopovereenkomsten een bedrag van 10% van de waarde gestort wordt als waarborgsom. In deze overeenkomst is een vast bedrag afgesproken.

1.2 Er wordt geen cultuurcentrum gerealiseerd als de kerk niet wordt aangekocht

Indien geen aankoop plaatsvindt van het complex wordt er geen cultuurcentrum gerealiseerd op deze plek. Dan zullen andere opties gevonden moeten worden. Bovendien zullen er mogelijkheden moeten worden verkend om de gerelateerde projecten wel door te laten gaan. Dit zal vertraging opleveren.

Inwonersparticipatie en communicatie

De voorgenomen koop van het complex is geen kwestie voor participatie. De betrokken culturele instellingen en andere partijen worden geïnformeerd over de relevante wijzigingen.

Financiën

In deze paragraaf worden de financiële consequenties van de aankoop en realisatie van het complex de Kruispuntkerk verder uitgewerkt.

Krediet

De raad wordt verzocht om € 6.800.000 aan krediet ter beschikking te stellen voor de uitvoering van dit project (het beschikbaar gestelde krediet uit december 2024 was € 3.300.000 vermeerderd met het nu aangevraagde krediet van € 3.500.000).

De investering van de gemeente in de Kruispuntkerk wordt afgeschreven conform de geldende "Financiële Verordening Voorschoten". Dit betekent dat de totale netto investeringskosten van € 6.470.000 in het kader van de renovatie in 25 jaar worden afgeschreven. De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 6.800.000. Hierop dient de grondwaarde van € 333.300 in mindering gebracht te worden.

Eventuele tegenvallers dienen te worden opgevangen binnen het beschikbaar gestelde krediet. Aanvullend daarop wordt er vanuit de culturele partijen actief ingezet op fondsenwerving, onder begeleiding van een ervaringsdeskundige die hen helpt bij het opmaken van een bidbook.

Investering

In onderstaande tabel is toegelicht wat er nog nodig is om de plannen zoals opgenomen in het Definitief Ontwerp uit te laten voeren.

<u>Financiële kostenraming</u>	<u>Bedrag</u>	
Gemaakte kosten 2024 - 2025	€ 640.517	
Bijkomende kosten (nog te maken)	€ 500.000	
Totaal - bijkomende kosten	€	1.140.517
Aankoopprijs Kruispuntkerk	€ 2.101.041	
Overige bijkomende kosten aankoop	€ 21.010	
Totaal - Aankoop Kruispuntkerk	€	2.122.051
Verbouwing kerk	€ 2.566.501	
Inrichting kerk	€ 750.000	
Totaal - Verbouwingskosten	€	3.316.501
Totale kosten (inclusief indexering)	€	6.769.894
Beschikbaar gesteld krediet	€	-3.300.000
Aanvullend krediet	€	3.469.894

Toelichting:

- Gemaakte kosten
Dit betreffen de kosten die al gemaakt zijn en/of waar verplichtingen voor aangegaan zijn. Hierbij moet gedacht worden aan kosten in het kader van bouwkundig- en technisch onderzoek, voorbereiding, architect kosten.
- Bijkomende kosten (nog te maken)

Tot en met de daadwerkelijke realisatie en oplevering van de kruispuntkerk worden er nog kosten gemaakt, zoals projectleiding en bouwbegeleiding gedurende het bouwtraject.

- Aankoop Kruispuntkerk

Kosten aanschaf kruispuntkerk, plus 1% bijkomende kosten (notariskosten).

- Verbouwingskosten

Kosten in het kader van verbouwing van de kruispuntkerk, plus inrichtingskosten om tot een operationele en volwaardig cultuurcentrum Kruispuntkerk te komen.

- Indexering

Voor de nog te maken kosten, bestaande uit bijkomende kosten en verbouwingskosten wordt rekening gehouden met een indexering van 5% om tot prijspeil 2026 te komen.

Exploitatie

Het nieuwe complex wordt opgenomen in de beheerplannen van de gemeente. De gemeente heeft zich hierbij laten adviseren door een extern bureau. De totale onderhoudslasten worden over een periode van 25 jaar geraamd op € 550.000, of te wel gemiddeld € 21.787 per jaar. De totaal benodigde onderhoudslasten worden gestort in de voorziening planmatig onderhoud vastgoed. Het dagelijks beheer en klein onderhoud van het gebouw ligt bij de huurder, de stichting cultuurcentrum Voorschoten. Het groot onderhoud wordt uitgevoerd door externe partijen. Onderzocht wordt of dit gevolgen heeft voor de inzet van gemeentelijke capaciteit voor onderhoud van vastgoed. Tevens wordt onderzocht of er synergievoordelen bestaan met de ontwikkeling van het gemeentehuis.

Exploitatiekosten gemeente

De inschatting is dat er een jaarlijks een bedrag van circa € 53.000 per jaar door de gemeente zal moeten worden bijgedragen aan de exploitatie en het beheer van het cultuurcentrum Kruispuntkerk. Voor een periode van 30 jaar bedraagt dit € 1.600.000. Voorgesteld wordt om ter dekking hiervan een onttrekking te doen ten laste van de concernreserve en een bedrag van € 1.050.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve culture accommodaties. Een bedrag van € 550.000 dient toegevoegd te worden aan de voorziening planmatig onderhoud vastgoed.

Lasten	Bedrag
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 291.313
Jaarlijkse beheerskosten / onderhoudslasten	€ 21.787
Totale Jaarlijkse kosten exploitatielasten	€ 313.100
Baten / dekking	Bedrag
Dekking beheerslasten Stichting	€ 88.500
Exploitatielasten huidig cultureel centrum (dekking binnen begroting)	€ 61.380
Dekking kapitaallasten o.b.v. oorspronkelijk krediet (3,3 mln / 30 jaar)(vml huur)	€ 110.000
Totale jaarlijkse dekking	€ 259.880
Jaarlijks exploitatieresultaat	€ -53.220
Exploitatie tekort o.b.v. 30 jaar	€ -1.596.593

Effect op de begroting & netto schuldquote

Via dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd een extra investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.500.000. De gemeente zal hierdoor extra middelen moeten aantrekken op de geldmarkt. Het indicatieve effect op de netto schuldquote na het aannemen van dit voorstel staat hieronder weergegeven:

	2026	2027	2028	2029
Netto schuldquote bij begroting 2026	36,00%	49,90%	63,30%	72,40%
Netto schuldquote na voorstel Kruispuntkerk	36,0%	54,4%	67,7%	76,6%
Mutatie Netto schuldquote	0,0%	4.5%	4,4%	4,2%

Juridisch kader

Art. 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet

Het verstrekken van de eerdere inlichtingen en dit raadsvoorstel is geregeld in Art. 169, lid 4 van de Gemeentewet.

Risico's

Aan de koop van de Kruispuntkerk zijn geen specifieke risico's verbonden. Het complex wordt meegenomen in het reguliere vastgoedbeleid. Risico's op het gebied van de uitvoering van het project, beheer en exploitatie en governance zijn in het eerdere raadsvoorstel benoemd.

Duurzaamheid

Als eigenaar van het complex zijn wij nu aan zet voor de verduurzaming van het complex. Met het doorvoeren van de huidige aanpassingen aan de plannen behalen we minimaal label C.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

P. de Bruijn MSc,
locoburgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/25/106247/478840

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op gemeentewet, artikel 169, lid 4,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 20 januari 2026,

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college (d.d. 9 december 2025) de Kruispuntkerk, met bijbehorende gebouwen en gronden aan te kopen;
2. Het benodigde investeringsbudget van € 3.500.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk;
3. Voor de extra geraamde exploitatie- en beheerslasten voor een periode van 30 jaar een onttrekking te doen van € 1.600.000, ten laste van de concernreserve en deze als volgt te verwerken:
 - a. Een bedrag van € 1.050.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve culturele accommodaties;
 - b. Een bedrag van € 550.000 toe te voegen aan voorziening planmatig onderhoud vastgoed;
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 12 februari 2026

de griffier,

de voorzitter,

dhr. drs. E. Krijgsman

mw. drs. N. Stemerding