



## MEMO

Datum: vrijdag 29 mei 2026  
Aan: Gemeenteraad  
Van: College van B&W  
Onderwerp: Financiën nieuwe huisvesting gemeentehuis

---

Geachte leden van de raad,

In de commissievergadering van 21 mei jl. heeft het college toegezegd om met een aanvullende financiële memo te komen om een aantal zaken verder te verduidelijken. Tevens wordt deze memo gebruikt om de andere toezeggingen te beantwoorden.

De toezeggingen die in deze memo worden behandeld zijn:

- #489 huidige exploitatielasten Zilverfabriek
- #488 ambities woningbouw op de vrijkomende locaties
- #487 voordelen op de lange termijn van de Zilverfabriek
- #486 financiële memo
- #485 eventuele claims architect.

De memo is opgebouwd uit een aantal paragrafen:

- A. Vergelijking scenario's E-F
- B. Exploitatiekostenoverzicht
- C. Opbrengstpotentieel woningbouwlocaties
- D. Meerjarenbeeld
- E. Overige toezeggingen

## A. Vergelijking Scenario E vs F

	Scenario E	Scenario F	
1	Aanschaf	€ 8.200.000	
2a	Verbouwing	€ 14.500.000	€ 12.000.000
2b	Huisvesting bibliotheek	€ 2.000.000	
2	Totaal financieel kader (2a +2b)	€ 16.500.000	
3	Huisvesting sociale partners	€ 1.500.000	
4	Sloop	€ 800.000	
5	Funderingswerkzaamheden	€ 1.000.000	
6	Indexering bouwkosten	€ 1.600.000	
7	Meubilair en interieurontwerp	€ 500.000	€ 865.000
8	Btw	€ 460.000	€ 270.000
	<b>Totaal 1 t/m 8</b>	<b>€ 22.360.000</b>	<b>€ 21.335.000</b>
9	Bibliotheek		€ 3.000.000
10	<b>Incl. bibliotheek</b>	<b>€ 22.360.000</b>	<b>€ 24.335.000</b>
11	Verhuiskosten	€ 140.000	€ 60.000
12	Tijdelijke ICT-maatregelen (2 jaar)	€ 225.000	
13	Huur en investeringen tijdelijke huisvesting (2 jaar)	€ 1.500.000	
14	Kosten dubbele huisvesting (2 jaar)	€ 115.000	€ 142.000
15	Kosten productieverlies (2 jaar)	€ 4.000.000	€ 600.000
	<b>Totaal 11 t/m 15</b>	<b>€ 5.980.000</b>	<b>€ 702.000</b>

### *Toelichting op de tabel*

1. Het aankoopbedrag van het pand is inclusief kosten koper, wat betekent dat de verkoper de kosten voor de notaris, inschrijving kadaster e.d. voor zijn rekening neemt. De

- gemeente doet een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting (art. 15, lid1, onderdeel c wet op belastingen van rechtsverkeer 1970).
2. De geraamde verbouwingen en verduurzamingskosten zijn bij scenario E uitgesplitst naar de algemene bouw en de bibliotheek. De gemeenteraad heeft op 10 juli 2025, bij de behandeling voor de keuze voor scenario E een financieel kader meegeven van in totaal € 16,5 mln.
  3. De geraamde kosten van het realiseren van een extra verdieping, waarin het CJG en VVE kunnen worden gehuisvest in scenario E. Bij scenario F zijn de kosten voor de realisatie van de huisvesting van de het CJG en VVE opgenomen in het bedrag onder 2.
  4. Deze stelpost is hier opgenomen, omdat in deze fase nog onduidelijk is welke werkzaamheden nodig zijn; vaststaat dat er extra sloopwerk moet worden uitgevoerd.
  5. Ook hier is een stelpost opgenomen, omdat het in deze fase nog onduidelijk is welke omvang de te nemen maatregelen hebben.
  6. De kosten voor de realisatie van scenario E lopen twee jaar langer door, tot en met de realisatie in 2030, daar is een extra indexatie van de kosten nodig. Scenario F is in 2028 gerealiseerd.
  7. In scenario E is een deel van deze kosten opgenomen in de verbouwing. Scenario F bevat ook de kosten voor de projectleiding.
  8. Het kostprijsverhogende effect van de btw, ervan uitgaande dat 10% van het vloeroppervlak door de maatschappelijke partners wordt benut.
  9. De realisatie van scenario F bevat geen bibliotheek. Dit moet op een andere locatie gebeuren. Hiervoor wordt nog een aparte businesscase gemaakt. Voor de vergelijking tussen de twee scenario's, nemen we hiervoor een stelpost op, gebaseerd op een bibliotheek van 1.200m<sup>2</sup> en gemiddelde stichtingskosten van € 2.500 per m<sup>2</sup>.
  10. Totale investeringsbedragen inclusief de bibliotheek. Dit is exclusief de mogelijke opbrengsten van Leidseweg 25.
  11. Er is navraag gedaan bij een verhuizer; deze schat de kosten voor scenario E hoger in, omdat het hier om meerdere verhuizingen gaat naar verschillende locaties.
  12. Betreft een stelpost, dit is afhankelijk van de kwaliteit van de ICT-voorzieningen op te huren locaties.
  13. Betreft tijdelijke huur van passende ruimtes en investeringen in voorzieningen voor o.a. raadzaal, burgerzaken en onderkomen bestuur/griffie.
  14. Scenario E: tijdens de sloop en nieuwbouw zullen er nog steeds kosten zijn voor verzekeringen, gas/water/elektra en belastingen voor de Leidseweg 25, terwijl hiervoor ook kosten worden gemaakt tijdens de huur van aparte panden.  
Scenario F: tijdens de verbouwing zijn er kosten voor verzekeringen, gas/water/elektra en belastingen voor de Leidseweg 219, terwijl deze kosten ook doorlopen voor Leidseweg 25.
  15. Voor scenario E houden we rekening met een productieverlies van 10% (van de totale geraamde salarislasten). Dit is gebaseerd op ervaringen van andere gemeenten die een vergelijkbare situatie hebben meegemaakt. Zij merken een verhoging van het ziekteverzuim, meer verloop en minder aanbod van personeel. Daarnaast ontstaat er inefficiëntie als gevolg van belemmerde samenwerking tussen collega's en organisatieonderdelen, door de verschillende locaties. Dit is een substantiële aantasting van de slagkracht van de organisatie. Voor scenario F rekenen we met twee weken sterk verminderde inzet in verband met de verhuizing.

## B. Exploitatiekosten Zilverfabriek (toezegging #489)

De exploitatiekosten over het jaar 2025 zijn opgevraagd bij de huidige eigenaar van de Zilverfabriek. De aangeleverde cijfers zijn verwerkt. Om een objectieve vergelijking te kunnen maken zijn de exploitatiekosten van het huidige gemeentehuis en de geraamde indicatieve exploitatiekosten voor scenario's E en F aan de tabel toegevoegd. Voor de scenario's E en F hebben we gerekend met kengetallen op basis van vierkante meters.

Exploitatiekosten 2025 – bedragen op € 1000 afgerond								
Rubriek	Huidige Zilverfabriek		Huidige gemeentehuis		Scenario E		Scenario F	
	Realisatiecijfers		Realisatiecijfers		Op basis van kengetallen		Op basis van kengetallen	
1. Heffingen	€	24.000	€	9.000	€	9.000	€	8.000
2. Tuinbeheer	€	24.000	€	3.000	€	3.000	€	19.000
3. Onderhoud installaties	€	31.000	€	-	€	63.000	€	60.000
4. Onderhoud lift	€	2.000	€	2.000	€	3.000	€	2.000
5. Nuts	€	120.000	€	94.000	€	65.000	€	53.000
6. Verzekeringen	€	16.000	€	14.000	€	20.000	€	15.000
7. Schoonmaak	€	106.000	€	99.000	€	83.000	€	80.000
8. Vastgoed onderhoud	€	15.000	€	67.000	€	52.000	€	40.000
9. Beveiliging	€	25.000	€	13.000	€	26.000	€	20.000
	€	<b>363.000</b>	€	<b>301.000</b>	€	<b>324.000</b>	€	<b>297.000</b>

### Toelichting tabel

- Bij scenario F gaan we uit van de beschikbare ruimte van 4000 m<sup>2</sup>. Voor scenario E is dat inclusief 1200 m<sup>2</sup> voor de bibliotheek van 5200 m<sup>2</sup>. De gemeente is vrijgesteld van OZB. Vandaar dat deze waardes lager zijn bij alle gemeentelijke scenario's.
- Tuinonderhoud zal worden uitgevoerd door onze medewerkers van de buitendienst.

- In scenario E gaan we uit van twee nieuwe liften en een oudere lift in het oude raadhuis. In Scenario F gaan we uit van twee nieuwe liften.
- Uitgangspunten voor de scenario's E & F is dat we volledig gasloos zijn en dat er meer elektriciteit opbrengst zelf gegenereerd wordt en verbruikt, waardoor het verbruik aanzienlijk daalt.
- Het onderhoud van het huidige gemeentehuis is geminimaliseerd, alleen noodzakelijk onderhoud en herstel wordt gedaan, er wordt geen preventief onderhoud gepleegd.
- De beveiliging van ons huidige pand is minimaal, we gaan voor de nieuwe situatie uit van kengetallen.

#### Dekking vanuit de bijdragen CJG en VVE

Het CJG en VVE betalen nu huur voor het gebruik van het gebouw aan de Zwaluwweg 4.

	<b>CJG</b>	<b>VVE</b>
<b>Huidige huur (2025)</b>	€12.554	€25.278

Deze organisaties worden bekostigd door de gemeente en verhoging van de huur zal ten koste gaan van de uitvoering van hun taken. Wij subsidiëren in de praktijk ook de huurkosten en een deel van de exploitatiekosten. De extra's worden nu door de organisaties zelf geregeld en betaald. Als ze inhuizen in het gemeentehuis kunnen ze facilitaire diensten (schoonmaak e.d.) van de gemeente afnemen. Deze servicekosten worden dan ook naar rato van het aantal vierkante meters in rekening gebracht.

Met beide instellingen worden nog gesprekken gevoerd over de benodigde ruimte en faciliteiten die ze graag willen gaan gebruiken. Hierdoor kunnen we ook een betere berekening maken van de kosten en opbrengsten.

### **C. Opbrengstpotentieel woningbouwlocaties (Toezegging #488)**

Het college heeft een extern planeconomisch adviesbureau gevraagd om de doorrekening te maken naar de kosten en opbrengsten, alsmede het aantal woningen dat er op de drie vrijkomende locaties kan worden gerealiseerd. Een belangrijke kanttekening hierbij is wel dat dit een globale doorrekening is op basis van aannames en kengetallen. We houden wel rekening met geldende beleidsregels voor parkeren en wonen.

De drie locaties in Voorschoten:

1. De bibliotheeklocatie aan de Wijngaardenlaan;
2. Het voormalige politiebureau aan de Zwaluwweg, en;
3. De gemeentehuislocatie aan de Leidseweg.

Per locatie zijn drie scenario's doorgerekend. De scenario's zijn:

- Scenario 1 met 100% sociale koopwoningen.

- Scenario 2 met 50% sociale koopwoningen en 50% vrije sector koopwoningen.
- Scenario 3 met 100% vrije sector koopwoningen.
- Scenario 4 met dure koopwoningen. Dit scenario is alleen doorgerekend voor de locatie aan de Leidseweg.

De kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn geraamd op prijspeil 1-1-2026. Onderstaand zijn de resultaten van de grondexploitaties weergegeven op netto contante waarde (per 1-1-2026).

Resultaat (NCW)	Wijngaardenlaan	Zwaluwweg	Leidseweg	Totaal
<b>Scenario 1 Sociale koop</b>	€ -417.815	€-933.781	€-1.221.057	<b>€-2.572.653</b>
<b>Scenario 2 50/50</b>	€ 1.857.623	€ 401.603	€ 373.576	<b>€ 2.632.802</b>
<b>Scenario 3 Vrije sector</b>	€3.724.966	€ 1.686.701	€ 1.378.742	<b>€ 6.790.409</b>
<b>Scenario 4 Dure koop</b>			€ 891.949	<b>€ 891.949</b>

#### Woningtypes

Onderstaand zijn de woningtypes weergegeven die in de financiële haalbaarheidsberekeningen zijn opgenomen. Het woningtype 'Vrije sector duur' wordt alleen toegepast bij locatie 3 (Leidseweg).

Type	M2 GO	Vormfactor	M2 BVO
<b>Sociaal klein</b>	50	70%	71
<b>Sociaal groot</b>	65	70%	93
<b>Vrije sector klein</b>	70	70%	100
<b>Vrije sector midden</b>	85	70%	121
<b>Vrije sector groot</b>	110	70%	157
<b>Vrije sector duur</b>	130	70%	186

GO = gebruiksoppervlak

BVO = bruto vloeroppervlak

Vormfactor = verhouding tussen het gebruiksoppervlak (GO) en het bruto vloeroppervlak van het gebouw (BVO)

De woningaantallen zijn procentueel doorgerekend en niet afgerond op gehele woningen. Dit is in lijn met de normatieve rekenmethodiek en de fase waarin het project zich bevindt. In een latere fase zal het plan op basis van een voorlopig ontwerp opnieuw doorgerekend worden.

Hieronder zijn de aantallen per woningtype voor alle locaties en scenario's weergegeven.

type	M <sup>2</sup> GO	Wijngaardenlaan			Zwaluwweg			Leidseweg			
		S1	S2	S3	S1	S2	S3	S1	S2	S3	S4
<b>Sociaal Klein</b>	50	18	7,3		13	4,8		15,5	5,5		
<b>Sociaal groot</b>	65	18	7,3		13	4,8		15,5	5,5		
<b>Vrije sector klein</b>	70		4,8	8,7		3,2	6		3,7	6,0	
<b>Vrije sector midden</b>	85		4,8	8,7		3,2	6		3,7	6,0	
<b>Vrije sector groot</b>	110		4,8	8,7		3,2	6		3,7	6,0	
<b>Vrije sector duur</b>	130										10
<b>totaal</b>		<b>36</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>10</b>

Het bureau heeft ook de suggestie gedaan om de percelen 'as is' te verkopen, omdat daarmee het volledige risico bij de ontwikkelaar komt te liggen in plaats van bij de gemeente. Waarbij de (te verwachten netto) opbrengst dan wel wat lager zijn.

NB: Het gehele rapport is onder geheimhouding ter griffie in te zien voor leden van de raad.

#### D. Meerjarenbeeld

Hieronder zijn twee financiële overzichten opgenomen, het financieel beeld voor 2027-2030 en het verlengd meerjarenbeeld voor 2031-2036. Samen geven de overzichten een indicatieve tienjarige vooruitblik op het begrotingssaldo, de bijbehorende netto schuldquote en de solvabiliteit.

Deze doorrekening is gemaakt op basis van scenario F. Er is geen aparte doorrekening gemaakt voor scenario E, omdat de investeringsbedragen en effecten op de netto schuldquote vergelijkbaar zijn. Deze cijfers corresponderen met de kaderbrief die u eind juni zult ontvangen. De kaderbrief is een beleidsarm document zoals gebruikelijk rondom de start van een nieuw college.

Het beeld voor de eerste vier jaar ziet er als volgt uit:

	2027	2028	2029	2030
<b>Begrotingssaldo programmabegroting 2026</b>	813	1.216	1.937	1.674
<b>Amendementen</b>	-316	-193	-506	-30
<b>BW 1 Nota van wijzigingen</b>	-242	-252	-396	-471
<b>BW 2 Overhevelingen najaarsnota 2025</b>				
<b>BW 3 Businesscase zwembad en sporthal</b>				
<b>BW 4 Aankoop kruispuntkerk</b>				
Actueel begrotingssaldo / startpunt kaderbrief	<b>255</b>	<b>771</b>	<b>1.035</b>	<b>1.173</b>
<b>Saldo kaderbrief</b>	-787	-2.084	-1.776	-1.319
Actueel begrotingssaldo na kaderbrief	<b>-532</b>	<b>-1.313</b>	<b>-741</b>	<b>-146</b>
<b>waarvan incidenteel</b>	-486	-253	-476	
Waarvan structureel	<b>-46</b>	<b>-1.060</b>	<b>-265</b>	<b>-146</b>
<b>Netto schuldquote</b>	82%	109%	126%	149%
<b>Solvabiliteit</b>	24%	21%	19%	17%

Bedragen x € 1.000

#### *Realistische raming en planning van investeringen*

We zijn bij alle berekeningen uitgegaan van een realistische raming en planning met inachtneming van onze uitvoeringscapaciteit. De investeringsomvang bereikt in deze raadsperiode een piek als gevolg van de voorgenomen projecten zoals Kruispuntkerk, Fortgensschool en IKC, sporthal en zwembad, nieuwe gemeentelijke huisvesting en diverse rioolprojecten. Dit gaat in totaal om een bedrag van € 98,9 miljoen, als volgt uitgesplitst:

Kruispuntkerk	€ 6,3
Fortgensschool en IKC	€ 8,5
Zwembad en sporthal	€ 18,6
Gemeentelijke huisvesting plus bibliotheek	€ 24,3
Riolering conform IWKP (Integraal Water Keten Plan)	€ 41,2
<b>Totaal</b>	<b>€ 98,9</b>

Dit zorgt voor een additionele financieringsbehoefte en leidt via hogere kapitaallasten tot een groter beslag op de exploitatiebegroting. Om de investeringen en kapitaallasten beter en realistisch meerjarig te spreiden is temporisering noodzakelijk, gebaseerd op actuele ontwikkelingen.

Wij hebben hierbij het volgende in overweging genomen.

- Verbouwing Kruispuntkerk kan niet getemporiseerd worden want de verbouwing is al in uitvoering genomen.
- Fortgensschool en IKC. Sinds de vaststelling van de begroting 2026 heeft de raad het besluit (bij amendement) genomen om de financiering van de IKC te koppelen aan de Fortgensschool. De verwerking van dit besluit heeft gevolgen voor de planning van het project. De planning die wij voor ons zien is: voorbereiding in 2027 en realisatie in 2029-2030.
- Zwembad en sporthal: conform planning op basis van het raadsbesluit in december 2025 is de realisatie voorzien in 2029-2030.
- Gemeentelijke huisvesting (scenario F): dit project is gepland in 2026, 2027 en 2028.
- Rioleringsprojecten in het kader van het Integraal Waterketenprogramma (IWKP). In de begroting 2026 hebben we hiervoor in totaal € 41,2 miljoen geraamd voor de periode 2026-2030. De ervaring leert dat deze programmering te ambitieus is; de uitvoering vraagt zorgvuldige voorbereiding en afstemming met de buurt waarin de werkzaamheden plaatsvinden. In de praktijk slagen we er in om per jaar hoogstens voor € 8-9 miljoen aan rioolprojecten te realiseren. Daarom hebben we deze werkzaamheden deels getemporiseerd en gespreid over een langere uitvoeringsperiode. We bereiden ook een herziening van het IWKP voor.

Overige veronderstellingen:

- De effecten van de meicirculaire zijn niet in dit beeld meegenomen. Conform de standaard werkwijze worden deze effecten verwerkt in de begroting. U wordt wel separaat via een Raadsinformatiebrief over de uitkomsten geïnformeerd.
- We ramen op basis van constante cijfers. Dat betekent dat alle ramingen op prijspeil 2027 zijn gebracht. In de jaren 2028 en verder is geen rekening gehouden met een verder prijseffect.
- We verwachten dat scenario F tot efficiency- en synergievoordelen in de bedrijfsvoering leidt. Ook zijn we erin geslaagd om het langdurig ziekteverzuim terug te dringen waardoor we minder afhankelijk zijn van relatief dure externe inhuur. Om deze redenen achten we een structurele besparing op de organisatie van € 500.000 realistisch. We zullen dit bedrag ook verwerken in de Kaderbrief.

*Verlengd meerjarenbeeld*

Hieronder schetsen we een indicatief beeld tot en met 2036. Hierbij geldt wel echt de uitdrukkelijke kanttekening dat het beeld steeds onzekerder wordt naarmate er verder vooruit wordt gekeken. Ook hier is uitgegaan van scenario F, waarbij de investeringsbedragen weinig verschillen met scenario E. De getallen zijn vergelijkbaar met het verlengde meerjarenbeeld

zoals dat gepresenteerd is als onderdeel van de kadernota 2026.

	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Begrotingssaldo programmabegroting 2026</b>	791	86	-355	-512	-542	-542
<b>Amendementen</b>	-30	-30	-30	-30	-30	-30
<b>BW 1 Nota van wijzigingen</b>	-471	-471	-471	-471	-471	-471
<b>BW 2 Overhevelingen najaarsnota 2025</b>						
<b>BW 3 Businesscase zwembad en sporthal</b>						
<b>BW 4 Aankoop kruispuntkerk</b>						
Actueel begrotingssaldo / startpunt kaderbrief	<b>290</b>	<b>-415</b>	<b>-856</b>	<b>-1.013</b>	<b>-1.043</b>	<b>-1.043</b>
<b>Saldo kaderbrief</b>	-1.837	-1.750	-2.243	-2.360	-2.426	-2.714
Actueel begrotingssaldo na kaderbrief	<b>-1.547</b>	<b>-2.165</b>	<b>-3.099</b>	<b>-3.373</b>	<b>-3.469</b>	<b>-3.757</b>
<b>waarvan incidenteel</b>						
waarvan structureel	<b>-1.547</b>	<b>-2.165</b>	<b>-3.099</b>	<b>-3.373</b>	<b>-3.469</b>	<b>-3.757</b>
<b>Netto schuldquote</b>	157%	168%	173%	179%	184%	180%
<b>Solvabiliteit</b>	15%	14%	12%	10%	8%	7%

Bedragen x € 1.000

## E. Overige toezeggingen

### i. Toezegging 485 inzake auteursrecht architect

Navraag bij vertegenwoordigers van de huidige eigenaar leert dat aanpassingen aan het gebouw na 1985 niet zijn gecommuniceerd met de architect. De veronderstelling van de eigenaar was dat de aanpassingen, vanwege het kleinschalige karakter en gericht op gebruik en inrichting van het pand, buiten het bereik van het auteursrecht vielen. Het college is voornemens de stappen te volgen zoals wij eerder in onze beantwoording hebben vermeld. Het risico op een negatief advies en/of financiële schade achten wij laag in.

### ii. Toezegging 487 inzake lange termijnvoordelen

De in het raadsvoorstel genoemde voordelen die op korte termijn effect hebben, werken ook door op de lange termijn. Daarnaast heeft scenario F ten opzichte van scenario E nog een tweetal effecten:

1. Er is snel woningbouw mogelijk op de locaties Zwaluwweg en aan de Leidseweg. De uitvoering van de ontwikkeling van deze twee percelen kan al in 2028 ter hand worden genomen, nadat de planvorming is afgerond.
2. De Zilverfabriek is belangrijk erfgoed voor de gemeente Voorschoten, door de aankoop en vestiging van het gemeentehuis, is dit pand publiekelijk toegankelijk en ook voor toekomstige generaties behouden. Tevens zal de bijzondere historie van het pand een prominente plek krijgen, waardoor onze inwoners die geschiedenis kunnen beleven.

iii. Communicatie

Tijdens de commissiebehandeling is aandacht gevraagd voor heldere en zorgvuldige communicatie met inwoners over de ontwikkelingen rond de Zilverfabriek. Het college hecht hier grote waarde aan.

Inmiddels zijn interviews gegeven aan de Voorschotense Krant en het Leidsch Dagblad, belangrijke informatiebronnen voor de inwoners van Voorschoten. Ook organiseerde de gemeente een informatieavond voor direct omwonenden. Daar zijn afspraken gemaakt over een vervolgbijeenkomst. Verder wordt de projectpagina op de website continu aangevuld met extra informatie, de planning, beeldmateriaal en vaak gestelde vragen.

Bij positieve besluitvorming door de raad gaat de gemeente de communicatie verder uitwerken, zodat inwoners tijdig en passend worden geïnformeerd over de vervolgstappen.

-