

Nr. 83 Informatiebrief

Zaaknummer: Z/25/106247
Documentnummer: 473321
Datum: 27 november 2025 / verz: 27 november 2025
Onderwerp: Kruispuntkerk
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n):
1. FAQ
2. Advies Spitsvastgoed

Geachte Raad,

Op donderdag 30 oktober j.l. is de commissie Burger en Bestuur onder geheimhouding geïnformeerd door het college van B&W over het voornemen tot aankoop van de Kruispuntkerk. In deze brief geven we antwoord op een aantal gestelde vragen, gaan we in op het achterliggende proces en wat u in de komende maanden kunt verwachten.

Doel

Het realiseren van een cultuurcentrum in de Kruispuntkerk is als doel ongewijzigd en een prioriteit van ons allen. Zo heeft uw raad op 12 december 2024 unaniem ingestemd met het raadsvoorstel om het college de opdracht te geven uitvoering te geven aan verdere uitwerking. Door de ontwikkelingen in de afgelopen maanden stelt het college voor met uw raad in gesprek te gaan over het koopscenario van de kerk. Het college is van mening dat de aankoop van de Kruispuntkerk, de doelstelling om een cultuurcentrum in het centrum te huisvesten het beste dient en daarmee ook te realiseren is.

Terugblik afgelopen periode

De onderhandelingen verlopen moeizaam en vergen aanzienlijk meer tijd dan verwacht en gepland. Er blijkt een onoverbrugbaar verschil in de gestelde voorwaarden om te komen tot een huurovereenkomst. Deze voorwaarden nemen te grote (financiële) risico's en onzekerheden met zich mee voor de gemeente Voorschoten. Zo dient de gemeente grote, kostbare investeringen te doen in een pand dat niet haar eigendom is. In het najaar van 2025 heeft het college besloten, gezien het verloop van de onderhandelingen, een tweede scenario te onderzoeken, namelijk de aankoop van de kerk. Ook in dit scenario kan de gemeente invulling geven aan het realiseren van een cultureel centrum in de Kruispuntkerk.

Er worden diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar over het aankopen van de kerk, hetgeen uiteindelijk leidt tot een principeovereenkomst. De koop is onder voorbehoud van een positieve uitkomst in de wensen en bedenkingenprocedure van de gemeenteraad. Deze zal in de gecombineerde commissie van 5 februari 2026 en in de raadsvergadering van 12 februari 2026 onderdeel uitmaken van het raadsvoorstel.

Voordelen aankoop

- De gemeente investeert in eigen vastgoed
- Mogelijke complexiteit betreffende de BBV of staatssteun worden geëlimineerd
- De gemeente heeft geen afhankelijkheidsrelatie meer
- De aankoop betekent dat de gemeente meer regie heeft over de mogelijke herinrichting van het plein en de openbare ruimte
- De gemeente heeft meer regie over de eventuele synergievoordelen met een mogelijk nieuw gemeentehuis.
- De exploitatiekosten per jaar zijn lager
- De transformatie naar een cultureel centrum is minder afstemming nodig omdat de gemeente zelf de eigenaar is.

Nadelen van de koopoptie

- Binnen de huidige financiële kaders moeten de investeringen worden gespreid over een langere periode. Het beschikbare krediet van €3.3 mln wordt deels gebruikt voor de aankoop, waardoor er in eerste instantie minder geld overblijft voor de aanpassingen.
- De vastgoedportefeuille wordt uitgebreid. In het vastgoedbeleid is gekozen voor verkleining van de vastgoedportefeuille.
- Op termijn zijn investeringen in groot onderhoud en verduurzaming van het pand te voorzien.
- De gemeente zal structureel extra lasten hebben inzake het beheer van de Kruispuntkerk.

Financiële onderbouwing

De gemeente heeft bij wijze van second opinion een specialist op het gebied van religieus erfgoed gevraagd financieel advies uit te brengen over het voornemen tot aankoop. De uitkomst vindt u in bijlage 2. Deze berekeningen zijn gemaakt op basis van een tweetal methodes; een Total Cost of Ownership (TCO) berekening en een Discounted Cash Flow (DCF) berekening voor huur en koop. In beide gevallen is het advies om de kerk te kopen en niet te huren.

Vervolgproces

Op basis van de nieuwe situatie, waaronder de ontwikkeling van huur naar koop, zal de gemeenteraad aangepaste kaders moeten vaststellen, naast de eerdergenoemde wensen en bedenkingenprocedure. Dit betekent dat het college werkt aan een gecombineerd raadsvoorstel inclusief een hernieuwd financieel overzicht, exploitatiemodel en appreciatie van het advies van de werkgroep governance kruispuntkerk. Hieronder is het vervolgproces uitgezet in een tijdlijn;

- 28 november 2025 Raadsinformatiebrief aanbevelingen werkgroep governance
- 20 januari 2026 Collegebesluit over raadsvoorstel Kruispuntkerk
- 5 februari 2026 Gecombineerde commissie, raadsvoorstel Kruispuntkerk
- 12 februari 2026 Raadsvoorstel Kruispuntkerk
- Kwartaal 2 2026 Eerstvolgende raadsinformatiebrief over voortgang project
(Ieder kwartaal een update)

Op basis van de huidige inzichten is de planning dat medio 2027 de opening van het culturele centrum in de Kruispuntkerk mogelijk moet zijn.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

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

Bijlage 1. FAQ

- Was er vorig jaar ten tijde van het raadsvoorstel in dec 24 dan geen huurovereenkomst?
Nee, er was een intentieovereenkomst voor de samenwerking met de eigenaar van de kerk over de ontwikkeling van de kerk naar een cultureel centrum.
- Hoe kan het dat de gesprekken over het huurcontract zo lang hebben geduurd?
In maart 25 zijn de eerste gesprekken gestart over de huurovereenkomst. Dat we in juni nog geen resultaat hebben behaald, geeft aan dat het een moeizaam proces was.
- Gaat het verlies aan wooneenheden nog worden opgelost?
Niet op deze locatie, wellicht kan er in de toekomst een ontwikkeling plaatsvinden in combinatie met het pand van de Aldi, waardoor er wel mogelijkheden zijn om op voldoende afstand van het kerkgebouw en met ontsluiting en parkeren meer wooneenheden te creëren.
- Wat is de financiële consequentie voor de culturele instellingen?
Geen, koop is administratief iets eenvoudiger omdat er geen btw-verrekening hoeft plaats te vinden vanuit de huurders (de stichting en culturele instellingen).
- Waarom is dit nu pas een actie?
Na de eerste analyse in juni, zijn de vragen gerezen bij de financiële consequenties van hetgeen er op dat moment voorlag. Daar is met diverse partijen over gesproken en gezocht naar alternatieven en oplossingen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in deze actie.
- Wat is de bouwkundige staat van het wijkgebouw?
Er is nog geen onderzoek hiernaar gedaan, een eerste indicatie is dat het gebouw in redelijk goede staat lijkt te zijn. Een voordeel is ook dat alle technische installaties in het wijkgebouw gepositioneerd zijn, wat een voordeel is als we het wijkgebouw kunnen laten staan. Een bouwkundig- en milieuonderzoek naar het wijkgebouw wordt nog gepland.
- Welke kosten kunnen we nog verwachten voor de renovatie van het Wijkgebouw?
Een externe deskundige heeft op basis van een visuele inspectie, een eerste inschatting gemaakt. De verwachting is dat we ongeveer €200K nodig hebben voor de renovatie en we houden rekening met een raming van de meerjaren onderhoudskosten van €150K over 30 jaar.
- Zijn wij dan ook verantwoordelijk voor het verduurzamen?
Het complex wordt onderdeel van het gemeentelijk vastgoed en daarmee zijn wij ook verantwoordelijk voor de verduurzaming. Hier was in de eerste plannen al rekening mee gehouden, vanwege de investeringen die wij al zouden doen. Voor het totale complex moet die uitwerking nog worden gemaakt.
- Hoe ziet de fasering van de investering/opknappen eruit?
Dat weten we nog niet, dat wordt nu uitgewerkt. We willen ervoor zorgen dat het complex geschikt wordt gemaakt voor gebruik, vooral bouwkundige aanpassingen, installaties en must haves worden gerealiseerd. De afwerkingen en verfijning komt dan in fases daarna. Enerzijds heeft dat te maken met een beperkt budget, anderzijds met de gewenste deadline. We gaan goed onderzoeken hoe we het totale complex zo goed mogelijk kunnen opleveren.
- Gaan we de deadline wel halen van 1/1/27 en zo niet, wat wordt de nieuwe openingsdatum?
De deadline van 1/1/27 gaan we niet halen, een exacte planning is er nog niet, maar een vertraging van de oplevering naar het einde van het tweede kwartaal 2027 is een realistische verwachting.
- Is het bod marktconform?

In 2020 heeft de huidige eigenaar er in totaal €1.590.000 voor betaald. Als dat bedrag geïndexeerd wordt, kom je op een bedrag van €2.014.385) *. We hebben overeenstemming over de koopprijs van €2.101.041,00. Dat is ruim 4% hoger dan de geïndexeerde waarde. Deze meerprijs is te rechtvaardigen op basis van de voordelen die de koop van het pand biedt. Ook met dit bedrag blijft koop een voordeligere optie.

) *Op basis van een berekening volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de aankoopssom van €1.590.000 (inclusief 6% overdrachtsbelasting) komen wij op een afwijkend bedrag uit dan voorgesteld. De berekening luidt als volgt: $135,99 / 107,34 \times 1.590.000 = €2.014.385,13$
De CPI-waarden zijn ontleend aan de officiële CBS-gegevens voor alle huishoudens (basis 2015=100), waarbij 107,34 de CPI is voor april 2020 en 135,99 voor augustus 2025.

- Wat is het verschil in exploitatiekosten?

Voor de stichting is hier een kans om meer inkomsten te generen uit de verhuur van de extra m2, waardoor hun exploitatie beter sluitend te maken is. We houden nu rekening met een tekort in de eerste jaren van €63.000. er is een eerste opzet gemaakt van de exploitatiekosten door de Commissie Governance op basis van de oude situatie. (zie het rapport van 7 nov 2025).

Een nieuwe doorrekening van de nieuwe situatie met extra ruimten gaan we maken en zullen we in Januari 26 met u delen.

- Wat is het energielabel van het complex?

Het gebouw heeft geen geregistreerd energielabel. Als eigenaar hebben wij zelf de regie over duurzaamheidsmaatregelen.

- Zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen?

Ja, uiteraard zijn de tot nu toe gemaakte afspraken onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur. Zie hieronder het desbetreffende artikel uit de koopovereenkomst.

artikel 16 - Ontbindende voorwaarden

16.1. Deze koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **1 maart 2026** Koper voor de financiering van de onroerende zaak geen goedkeuring van de gemeenteraad van Voorschoten heeft gekregen.

Bijlage 2. Advies Spitsvastgoed

I. Scenario 1: aanhuur van kerk en kosterswoning

Met de huidige eigenaar is gesproken over het aanhuren van de kerk en kosterswoning. Het wijkgebouw zal worden gesloopt en hierop is de eigenaar voornemens een appartementencomplex met 20 eenheden te realiseren. De (concept) huurovereenkomst heeft de volgende kenmerken:

- Huursom €110.000,- excl btw per jaar
- BTW €23.000,- per jaar
- Uitgangspunt is dat de gemeente vrijgesteld is van BTW, de totale huur is dan €133.000 per jaar
- Huurindexering: Consumenten Prijs Index – gemiddeld 2,3% over de afgelopen 30 jaar (bron: CBS)
- Verbouwkosten ad. €3.850.000,- in jaar 1
- Kosten groot onderhoud en verzekering: eerste 20 jaar is huurder verantwoordelijk voor alle kosten: €615.000,- op basis van MJOP, daarna voor rekening verhuurder
- Disconteringsvoet 4,22% (WACC-DEAB)
- Medewerking verlenen aan realisatie appartementencomplex
- Extra geluidswerende maatregelen ad. €1.000.000,- voor rekening verhuurder
- Einde huurovereenkomst gehuurde casco opleveren; sloopkosten €100.000,-

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan een Total Cost of Ownership (TCO) -model voor de gemeente Voorschoten worden opgesteld, waarbij alle kosten over 30 jaar worden 'teruggerekend' naar een huidige kostenwaarde.

TCO, aanhuur met $n=30 \Rightarrow €7.095.00,-$

Indien rekening wordt gehouden met huurinkomsten, is er sprake van de zogenaamd Discounted Cash Flow (DCF) -model. In dit geval worden alle kosten en opbrengsten over 30 jaar 'teruggerekend' naar een huidige kostenwaarde.

Aan huurinkomsten is gerekend met €55.000,- per jaar, door te berekenen aan de exploitatiestichting van het Cultuurhuis.

De NCW bij DCF, aanhuur met $n=30 \Rightarrow -/- €5.870.000,-$

II. Scenario 2: aankoop van kerk, kosterswoning en wijkgebouw

Met de huidige eigenaar is ook gesproken over het aankopen van het geheel, dus de kerk, kosterswoning en het wijkgebouw. De (concept) koopovereenkomst heeft de volgende kenmerken:

- Betreft aankoop object op basis van 'as is, where is'
- Koopsom €2.101.047,- kosten koper in jaar 1
- De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting onder voorwaarden
- Kosten koper €10.000,-

- Verbouwkosten kerk ad. €3.850.000,- in jaar 1
- Kosten groot onderhoud en verzekering 30 jaar: €850.000,- o.a. op basis van MJOP
- Indexering: Consumenten Prijs Index – gemiddeld 2,3% over de afgelopen 30 jaar
- Disconteringsvoet 4,22% (WACC-DEAB)
- Er zal geen appartementencomplex naast de kerk worden gerealiseerd
- Wijkgebouw zal opgeknapt worden in jaar 1 (inschatting ca. €200.000) en daarna onderhouden moeten worden (inschatting: €150.000,- over 30 jaar)
- Restwaarde €1.425.000,- (huidige ingeschatte waarde)

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan een Total Cost of Ownership (TCO) -model voor de gemeente Voorschoten worden opgesteld, waarbij alle kosten over 30 jaar worden 'teruggerekend' naar een huidige kostenwaarde.

TCO, aankoop met $n=30 \Rightarrow €6.730.000,-$

Indien rekening wordt gehouden met huurinkomsten en een restwaarde, is er sprake van de zogenaamd Discounted Cash Flow (DCF) -model. In dit geval worden alle kosten en opbrengsten over 30 jaar 'teruggerekend' naar een huidige kostenwaarde.

Aan huurinkomsten is gerekend met €80.000,- per jaar, door te berekenen aan de exploitatiestichting van het Cultuurhuis en de huurder van het wijkgebouw. Als (huidige) restwaarde is aangehouden €1.425.000,-

NCW bij DCF, aankoop met $n=30 \Rightarrow -/- € 4.150.500,-$

III. EINDCONCLUSIE

Aan de gemeente ligt de keus om de kerk met kosterswoning te huren, waarbij het wijkcentrum gesloopt en ontwikkeld zal worden naar een appartementencomplex door de huidige eigenaar. Of het gehele object te kopen.

Voor beide scenario's is een Netto Contante waarde opgesteld door middel van een Total Cost of Ownership-berekening (TCO) en doormiddel van een Discounted Cash Flow-berekening (DCF). In beide gevallen is er een duidelijk (financieel) voordeel bij koop in relatie tot huur. Dit verschil bedraagt circa €365.000,- bij het TCO-model en zelfs meer dan €1.720.000,- bij het DCF-model, over een periode van 30 jaar. Het grote verschil in het DCF-model wordt voornamelijk veroorzaakt door een restwaarde aan het einde van de periode en hogere huuropbrengsten bij het scenario 'kopen'.

Alles overwegende is ons advies de locatie te kopen en niet te huren.