Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/23/078134/385981
Datum collegebesluit:	Donderdag 6 februari 2025
Datum commissievergadering:	donderdag 20 februari 2025
Datum raadsvergadering:	donderdag 6 maart 2025
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Uitkomsten fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten (& Start Businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie fase 3)
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	P0 Bestuur en Ondersteuning
Kernboodschap:	Dit raadsvoorstel is bedoeld om de gemeenteraad een overzicht te geven van de uitkomsten van fase 2 en daarnaast te vragen de derde fase van het proces businesscase op te starten: het maken van een detailontwerp op basis van het voorkeursscenario E inclusief meer gedetailleerde financiële uitwerking. Hiervoor is een extra incidenteel budget nodig.
Bijlagen:	Bijlage 1: Overzicht scenario's gemeentelijke huisvesting Bijlage 2: Begrotingswijziging 3 Fase 3 gemeentehuis. Bijlage 3: Brief OR dd mei 2024
Beslispunten:	1. Scenario E te kiezen als uitgangspunt voor het maken van het detailontwerp inclusief verdere financiële uitwerking voor het gemeentehuis inclusief bibliotheek. 2. In begrotingsjaar 2025 incidenteel een aanvullend budget van € 230.000 ten gunste van programma 0 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van fase 3, te dekken middels een onttrekking uit de concernreserve. 3. Bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.
Relatie met:	Themabijeenkomst Businesscase huisvesting gemeentehuis van

Inleiding en samenvatting

Inleiding

We hebben te maken met een sterk verouderd gemeentehuis, dat niet meer voldoet aan de huidige eisen. De inrichting van het gemeentehuis is niet uitnodigend voor onze inwoners, er is onvoldoende mogelijkheid voor participatietrajecten met onze inwoners, de publiek toegankelijke ruimte is erg klein en biedt geen privacy aan de balies. De huisvesting van onze ambtenaren voldoet niet aan de huidige standaard en daarnaast is er geen veilige werkomgeving voor onze bestuurders en medewerkers. Werkplekken voorzien niet in de behoefte van medewerkers en er is sprake van ernstig achterstallig onderhoud, zowel bouwkundig als op installaties. Inmiddels blijkt dit ook een negatief effect te hebben op de werving van nieuwe en behoud van bestaande medewerkers. De krappe arbeidsmarkt vraagt om een onderscheidend vermogen van de gemeente Voorschoten, die is mede te vinden in de huisvesting. Voorschoten onderscheidt zich inmiddels in negatieve zin. Ook de OR heeft dit in een brief aan de gemeenteraad gesignaleerd in een brief die zij op 13 mei 2024 hebben gestuurd (zie bijlage 4)

Daarnaast voldoet het gemeentehuis ook niet aan de (wettelijke) eisen m.b.t. duurzaamheid. Dit is het gevolg van de keuzes van de afgelopen jaren, in de WODV-tijd is het idee geweest samen met de gemeente Wassenaar een nieuw gezamenlijk gebouw te betrekken, daarna zijn investeringen niet gedaan omdat een duidelijke visie op de toekomst ontbrak. Het voordeel voor de gemeente zijn vooral de lage kapitaallasten geweest van de laatste jaren op basis van de lage boekwaarde van het gebouw.

De conclusie dat niets doen geen optie is, lijkt hiermee gerechtvaardigd. Het gebouw is dusdanig verouderd dat we niet meer met eenvoudige oplossingen de levensduur kunnen oprekken, laat staan dat we aan de wettelijke en onze eigen eisen kunnen voldoen.

Hiertoe heeft de raad op 28 september 2023 de startnotitie businesscase huisvesting vastgesteld en op 23 mei 2024 de start businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie fase 2 vastgesteld. Het onderzoek voor fase 1 van de businesscase, het bepalen van uitgangspunten, is afgerond en als besluit voorgelegd aan de raad op 23 mei 2024. Vervolgens is fase 2, het opstellen van een aantal scenario’s, gedaan en wordt de raad gevraagd om het

voorkeursscenario E als uitgangspunt voor fase 3, het maken van een detailontwerp inclusief verdere financiële uitwerking vast te stellen. De investeringsbeslissing door de gemeenteraad vindt aan het einde van fase 3 plaats. Daarna volgt pas de besluitvorming over de aanbesteding, het beschikbaar stellen van het investeringsbedrag (fase 4) en vervolgens de uitvoering in fase 5.

Na de besluitvorming in de raad op 23 mei 2024, is een aanbesteding gedaan om een partij te vinden die de verschillende scenario's kan uitwerken. Daar is architectenbureau Up architecture voor geselecteerd, een bureau met ervaring op het gebied van gemeentehuizen, zowel qua ontwerp als inrichting. De uitgangspunten voor de scenario's zijn vastgelegd in de businesscase, door de raad vastgesteld op 23 mei 2024;

a) Verduurzaming van het huidige of nieuwe pand levert een energielabel C of hoger op, verduurzaming monumentaal gedeelte past binnen de kaders van cultuurhistorische waarde.
b) Bij de huisvesting van de bibliotheek wordt ruimtelijk voorzien in de wettelijke eisen (Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen), wordt niet afgedaan aan de huidige voorzieningen van de bibliotheek, en wordt onderzocht in hoeverre de toekomstvisie van de bibliotheek gefaciliteerd kan worden.
c) Bij huisvesting van het huidige of nieuwe pand wordt gezorgd dat de auto- en fietsparkeermogelijkheden binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid passen.
d) De huisvesting sluit aan bij, of versterkt de Ontwikkelvisie Centrum en stimuleert daarmee ontmoeten, dienstverlening, en is passend bij het centrum.

Up Architecture heeft de gevraagde scenario's uitgewerkt, aangevuld met het intern opgestelde scenario voor huur van een pand in Voorschoten, in bijlage 2 is de complete uitwerking van de verschillende scenario's opgenomen.

Samenvatting fase 2

Overzicht en korte beschrijving van de 5 scenario's.

***A. Scenario Huur* van een bestaande locatie in Voorschoten.**

Een quick scan van alle mogelijke locaties in Voorschoten levert een beperkt aantal geschikte locaties op, die ieder eigen plus- en minpunten hebben. Conclusie van de quick scan, er is geen pand wat binnen afzienbare termijn kan voldoen aan de wensen en eisen, er is altijd een fysieke afstand tussen de organisatielocatie en het oude raadhuis, het bestuurscentrum, wat eigenlijk niet wenselijk is voor de integratie en samenwerking.

B. **Scenario *Renovatie***

Renovatie en aanpassing van het bestaande gebouw, waarbij de huidige contouren en constructie behouden blijft.

Een drietal scenario's voor nieuwbouw in verschillende varianten.

C. **Scenario *"Het gemeentehuis voor ontmoeting en verbinding"***

D. **Scenario *"Het hybride gemeentehuis"***

E. **Scenario "Het toekomstbestendige en flexibele gemeentehuis"**

Hieronder een tabel met de belangrijkste plus en minpunten van de scenario's.

Scenario A Huur	**Scenario B Renovatie**	**Scenario C Hybride gemeentehuis**	**Scenario D Gemeentehuis voor ontmoeting en verbinding**	**Scenario E het toekomstbestendige en flexibele gemeentehuis**
+ Lage investering **+ Schaalbaar, makkelijk te vergroten of verkleinen** **+ mogelijkheid herontwikkeling bestaande gemeentehuis** - **Geen integratie met bibliotheek** - **Geen aansluiting bij centrum** - **Energielabel beperkt beïnvloedbaar** -	+ Laagste investering + Nieuwe zichtbare entree met betere relatie met centrum. - Te weinig ruimte voor vastgestelde PvE - Inpassing in bestaande structuren uitdagend, bestaande constructie en volumes zijn beperkend - Gebouw niet schaalbaar, beperkt toekomstbestendig. - Vanwege geheel nieuwe installatie dient gevel alsnog verbeterd te worden,	+ Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers. + Optimale verbinding met centrum, park en binnentuin. + Werkgebied medewerkers functioneel georganiseerd. + Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw. + Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiliteit, functionele inrichting. Schaalbaar en	+ Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers. + Optimale verbinding vanuit gebouw met centrum, park en binnentuin. + Werkgebied medewerkers functioneel georganiseerd. + Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw. + Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiliteit, functionele inrichting. Schaalbaar en	+ Schaalbaar gemeentehuis, makkelijk af te stoten vloeren bouwdelen + Significante nieuwbouw brengt structuur in gemeentehuis. + Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers + Optimale verbinding vanuit gebouw met centrum, park en binnentuin + Werkgebied medewerkers functioneel georganiseerd.

	verduurzaming bestaande situatie complex en kostbaar. - Beheerskosten hoog door leeftijd bouwdelen en staat van onderhoud	toekomstbestendig. - Complexiteit in aansluiting op bestaande monumentale structuur.	toekomstbestendig. + Aansluiting tussen nieuwbouw en monument tot minimum beperkt + Ruimte voor extra parkeren in zone binnentuin - Verlies twee middel gewaardeerde bestaande gebouwen - Nieuwe kelder t.b.v. inpassing bibliotheek	+ Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw + Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiliteit, functionele inrichting. Schaalbaar en toekomstbestendig. + Aansluiting tussen nieuwbouw en monument tot minimum beperkt + Ruimte voor extra parkeren in zone binnentuin - Verlies twee middel gewaardeerde volumes - Hoogste investering

Beoogd effect

1. Het ophalen van een voorkeursscenario
2. Het verkrijgen van budget voor de uitvoering van fase 3

Resultaat fase 3

Wat mag u verwachten als resultaat van fase 3:

1. Detailontwerp scenario E
   het voorkeursscenario E wordt uitgewerkt in een detailontwerp. Een detailontwerp van een architect is opgebouwd uit een Schets Ontwerp, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp. Op basis hiervan kan de aanbesteding voor de uitvoering plaatsvinden. Als resultaat kunnen we hier onder andere verwachten, gedetailleerde tekeningen, indeling en functie, specificaties van de gebruikte materialen

en gedetailleerde kostenramingen. Alsmede complete financiële inzichten in de effecten op de investeringsplanning, kapitaallasten en begrotingssaldo.

2. Scenario's Wijngaardenlaan
   Daarnaast kunt u ook een aantal scenario's voor de locatie Wijngaardenlaan (de locatie van de huidige bibliotheek) verwachten.

3. Huisvesting Oekraïense ontheemden
   Een aantal mogelijke oplossingen voor de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, die op dit moment onderdak hebben in het gemeentehuis.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om het college op hoofdlijnen kaders mee te geven voor het laten maken van een detailontwerp. Dit doet de raad door scenario E te kiezen en het voor de uitwerking hiervan benodigde budget beschikbaar te stellen.

Planning en uitvoering

Tijdens de uitvoering van fase 3 zal de raad tussentijds geïnformeerd worden over het procesverloop van fase 3. De doorlooptijd van fase 3 wordt ingeschat op 9 maanden. We gaan hiervoor de raad in augustus 2025 een raadsinformatiebrief sturen, tenzij een andere vorm van communicatie beter past bij de te verstrekken informatie op dat moment. De raadswerkgroep wordt ook betrokken bij de uitwerking van fase 3.

Eind 2025 geeft de raad in principe een go-/no-go op de inkoop & aanbesteding, fase 4 en vragen we dan ook om het investeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna zal de realisatie in fase 5 starten. Naar inschatting zal fase 5 (de realisatie) medio 2026 van start gaan.

Argumenten
1.1 Met de keuze voor scenario E stemt de raad in met het meest toekomstbestendige en schaalbare scenario voor de aanpassing voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.
Dit voorstel bouwt voort op de bepaalde uitgangspunten uit fase 1 van de businesscase. De kwaliteit van het gebouw neemt zeer sterk toe, er is meer ruimte voor publieke ontmoeting, de faciliteiten verbeteren, de veiligheid van bestuurders en medewerkers is beter geborgd en ook de raad en fracties kunnen beter worden bediend. Het verschil in kapitaallasten tussen de verschillende scenario's is relatief klein, waardoor we door iets hogere jaarlijkse lasten wel een gebouw kunnen realiseren met optimale mogelijkheden voor de gestelde uitgangspunten en ook flexibel zijn naar de toekomst.

1.2 De bibliotheek wordt onderdeel van het gemeentehuis.

De bibliotheek kan hier een passende plek vinden, het gemeenschappelijk gebruik van de publieke ruimte betekent een efficiënter gebruik van m2. Door deze functie te combineren in het gemeentehuis ontstaat er ook een mooi gebruik van het huis van de gemeente en de verbinding met het centrum wordt hierdoor nog meer benadrukt.

1.3 Er is rekening gehouden met de schaalbaarheid van de bibliotheek.

In Scenario E is het mogelijk om de beschikbare ruimte voor de bibliotheek af te schalen als de behoefte aan ruimte vanuit de bibliotheek minder wordt. Het vrijkomende vloerdeel kan dan ook apart worden verhuurd aan een derde partij.

1.4 De keuze voor scenario E speelt in op alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de gemeente.

Door de schaalbaarheid van het gebouw, dat wil zeggen dat er delen kunnen worden afgesloten en verhuurd, realiseren wij een gebouw dat ook de ontwikkelingen van de gemeente Voorschoten niet belemmert. De intentie is om zelfstandig te blijven, daarmee voorziet het gebouw in onze behoeften. Indien er onderdelen worden uitbesteed, bestaat de mogelijkheid om delen van het gebouw af te zonderen en apart te verhuren. Dat is effectiever en efficiënter voor het gebruik van de m^2.

1.5 Met het raadsvoorstel wordt de raad in het proces van de businesscase meegenomen en inhoudelijk geïnformeerd.

In de startnotitie businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie is aangegeven dat de raad aan het eind van elke fase tussentijds wordt geïnformeerd en, indien mogelijke, besluitvormend meegenomen. Het raadsvoorstel geeft hier invulling aan.

1.6 De keuze voor scenario E voldoet het beste aan de uitgangspunten uit fase 1.

De scenario's B t/m E voldoen allen aan de uitgangspunten uit fase 1. Scenario E geeft ons wel de mogelijkheid om een duurzamer, circulair gebouw te realiseren, waarbij de mogelijkheid bestaat om het gebouw een lager energielabel (A of B) mee te geven. Tevens is er ook de kans tot het creëren van extra parkeerplekken. Opgemerkt dient te worden dat scenario B wel aan de uitgangspunten voldoet, maar onvoldoende ruimte biedt om aan het pakket van eisen te voldoen.

2.1 en 3.1 Het wijzigen van de begroting en het inzetten van reserves is een bevoegdheid van de raad.
Met een aanvullend budget kan in fase 3 het gekozen scenario verder worden uitgewerkt.

Kanttekeningen

Scenario E is het duurste scenario
Het scenario vraagt om het hoogste investeringsbedrag en daarmee zijn de kapitaallasten ook het hoogste van alle scenario's.

Er is momenteel onvoldoende dekking beschikbaar voor één van de scenario's
Op dit moment kan nog niet verder worden uitgewerkt wat de precieze benodigde dekking van scenario E zal zijn. Wel blijkt uit de eerste inschatting van de kapitaallasten dat het negatief effect op het begrotingssaldo aanzienlijk zal zijn. Bij de kadernota 2026 worden de mogelijkheden verkend om, bijvoorbeeld door ombuigingen of het genereren van extra baten, voldoende dekking te creëren. Om tot een integraal beeld te komen worden andere grote dossiers hier ook bij betrokken. Dit zorgt ervoor dat bij de besluitvorming in december 2025 aangaande de investering, de gemeenteraad een integrale afweging kan maken en er inzicht is in de financiële gevolgen van alle lopende projecten.

Inwonersparticipatie en communicatie
Ook in deze fase is er aandacht gegeven aan de participatie met verschillende interne stakeholders. Op basis van interviews met groepen en personen is er een verdiepingsslag gemaakt m.b.t. het gebruik van het gebouw. De wensen, behoeften, wat is er goed en wat wordt er gemist, zijn in die interviews aan de orde gekomen. Die hebben ook geleid tot een beeld over de benodigde werkplekvormen en ruimtebehoefte, in zowel wens als eis. Alle informatie uit fase 1 is hier ook bij gebruikt.

Bij de uitvoering van fase 3, het maken van een detailontwerp, zal de participatie zich meer richten op de externe stakeholders en ook de interne stakeholders worden hierbij betrokken.

Financiën
Budget voor fase 3
In 2024 was er oorspronkelijk € 100.000 beschikbaar voor de businesscase gemeentehuis. Na afronding van fase 1 is dit budget met € 186.000 verhoogd voor de uitvoering van fase 2, waarmee er in 2024 in totaal € 286.000 beschikbaar was.

Bij de najaarsnota 2024 is hiervan € 131.000 overgeheveld naar 2025. Voor 2024 resteerde er daarmee € 155.000. De uitgaven in 2024 bedragen € 97.000. Dat geeft ruimte om bij de jaarrekening 2024 een budget van € 58.000 over te hevelen naar 2025.

Onder voorbehoud van de overheveling is er in 2025 € 189.000 beschikbaar. Hiervan is nog € 34.000 nodig voor de afronding van fase 2, waarmee er € 155.000 resteert voor de uitwerking in fase 3.

De uitwerking van fase 3 wordt geraamd op € 385.000. Dit is voor de uitwerking van het scenario. De projectleiding wordt intern opgepakt en brengt geen verdere kosten met zich mee. Rekening houdende met het resterende budget is er nog € 230.000 aanvullend budget nodig. Hiervan wordt voorgesteld om dit te dekken uit de concernreserve, zoals ook bij de aanvraag voor fase 2 is gedaan.

Kapitaallasten scenario's
Onderstaand wordt een eerste indicatie gegeven van de mogelijke kapitaallasten bij de verschillende scenario's. Verdere verdieping in fase 3 zal de financiële consequenties completer en reëler in kaart moeten brengen.

	Scenario B	**Scenario C**	**Scenario D**	**Scenario E**
Onderdeel	Renovatie	Sloop en nieuwbouw		
Investering	12.118.000	14.669.000	15.420.000	16.494.000
Afschrijving	581.000	538.000	564.000	594.000
Rente	356.000	431.000	453.000	485.000
Kapitaallasten	**937.000**	**969.000**	**1.018.000**	**1.079.000**

Bedragen zijn afgerond op duizendtallen

Toelichting op de tabel:
- Scenario A is financieel niet uitgewerkt, bij gebrek aan beschikbare locaties.
- De investeringsbedragen hebben dezelfde orde van grootte als het bedrag dat eerder in de investeringsplanning stond opgenomen voor het gemeentehuis (€ 11,3 miljoen). Inmiddels is het prijspeil ook aangepast naar dat van 2026.
- In de investeringsbedragen is geen rekening gehouden met de complete renovatie van het moederhuis. Ruimtes die in de scenario's in gebruikt blijven, zijn wel onderdeel van de investering. Maar de renovatie van kelder, dak, gevels, etc. is niet meegenomen. Ook is er geen bedrag opgenomen voor de herinrichting van de buitenruimte.
- Het rentepercentage waarmee in dit voorstel wordt gerekend is 2,94%. Bij het aangaan van een investering van deze omvang, is dit een reëel rentepercentage. Bij lineaire afschrijving,

betekent dit dat de rentelasten ieder jaar zullen afnemen, en daarmee ook de kapitaallasten. De kapitaallasten in de tabel betreffen dan ook alleen het eerste jaar.

- Zoals de cijfers laten zien zijn de afschrijvingslasten bij scenario C en D lager dan bij scenario B. Dit is te verklaren door het verschil tussen renovatie en sloop/nieuwbouw. Bij renovatie wordt een kortere afschrijvingsperiode gehanteerd dan bij nieuwbouw, waardoor de afschrijving relatief hoger is.
- De afschrijvingslasten zijn gebaseerd op de componentenmethode. Dat betekent dat binnen de totale investering wordt gekeken naar welke bedragen onder welke componenten vallen (panden, installaties, inrichting), en wordt voor de berekening van de afschrijving de overeenkomstige afschrijvingstermijn uit de financiële verordening gebruikt.
- Bovenstaande investering is inclusief een reguliere post voor onvoorziene kosten van 10%, maar exclusief een mogelijk kostenverhogend effect door de btw.
- In onderstaande matrix worden de kapitaallasten met elkaar vergeleken. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat scenario B € 80.000 lagere kapitaallasten heeft dan scenario D, en scenario E € 62.000 hogere kapitaallasten kent dan scenario D.

Verschillen	**Scenario B**	**Scenario C**	**Scenario D**	**Scenario E**
Scenario B	0	31.000	80.000	142.000
Scenario C	-31.000	0	49.000	110.000
Scenario D	-80.000	-49.000	0	62.000
Scenario E	-142.000	-110.000	-62.000	0

Mogelijkheden tot dekking

- De huidige begroting bevat voor het gemeentehuis nog een deel aan kapitaallasten. Wanneer het pand wordt gesloopt, dan vallen deze kapitaallasten vrij, omdat de boekwaarde moet worden afgeschreven. Dit zorgt voor dekking van € 42.000.
- Bij de verdere uitwerking in fase 3 kan blijken dat er op een zodanig duurzame manier gebouwd kan worden, dat een afschrijvingstermijn van 50 in plaats van 40 jaar (zoals nu is vastgelegd in de financiële verordening) realistisch is. Dit heeft een verlagend effect op de kapitaallasten.
- De exploitatie van het gemeentehuis bestaat naast de kapitaallasten ook uit kosten voor energie, onderhoud, verzekeringen, huurbaten, etc. Gezien de verwachte verbetering van het energielabel en lagere onderhoudslasten bij een grotendeels (ver)nieuw(d) pand, wordt verwacht dat het financieel effect hiervan positief is. Dit biedt daarmee een aanvullende mogelijkheid tot dekking. Op basis van de huidige informatie kan hier nog geen bedrag genoemd worden.
- Verhuur van een deel van het nieuwe pand kan opbrengsten genereren, en daarmee aanvullende dekking.

- In fase 3 moet blijken wat de mogelijkheden zijn voor de Wijngaardenlaan. De verwachting is dat hier geen financieel nadeel uit voortkomt.

De hierboven geschetste mogelijkheden zijn opties om het effect van de kapitaallasten op het begrotingssaldo te beperken, maar zullen zeker geen complete dekking bieden. Een aanzienlijk deel van de kapitaallasten zal daarom een nadelig effect op het begrotingssaldo hebben.

Incidentele kosten bij scenario's
Bij de scenario's B t/m E moet rekening worden gehouden met incidentele kosten. Zo zal een deel van de huidige boekwaarde moeten worden afgeschreven omdat een deel van het pand wordt gesloopt en is er in alle scenario's sprake van sloopkosten. Sloopkosten mogen namelijk geen onderdeel zijn van de investering. Daarnaast zal het tijdelijk opslaan van herbruikbaar meubilair kosten met zich meebrengen. Het is nog niet bekend hoe met de tijdelijke huisvesting van het ambtelijk apparaat wordt omgegaan. Dit brengt ook kosten met zich mee. Wanneer ervoor wordt gekozen om een (groot) deel van de ambtenaren te laten thuiswerken, kan dat schelen in de kosten. Incidentele kosten mogen worden gedekt middels een onttrekking uit een reserve. Afhankelijk van de hoogte van de kosten biedt dit een mogelijkheid tot dekking. Aan het einde van fase 3 is hierover meer duidelijkheid.

Juridisch kader
Het college is bevoegd om beslissingen nemen over de huisvesting (artikel 160 lid 1 onder 'a' Gemeentewet). Het bestuur van de gemeente heeft als taak de huishouding van de gemeente te regelen op grond van artikel 108 van de Gemeentewet. Een van de taken die hieronder kan vallen is zorgen voor goede huisvesting van haar ambtelijk apparaat, bestuur en aanverwante functies.

Artikel 189 van de Gemeentewet: het budgetrecht van de gemeenteraad. Daarnaast heeft de raad aangegeven te willen worden geïnformeerd over de voortgang van het proces. Op grond van artikel 169 lid 3 Gemeentewet is het college verplicht om dat te doen.

Risico's
Het moment voor een definitieve keuze tot wel/niet overgaan tot bouw, ligt in de toekomst
Het verder uitwerken van een detailontwerp vraagt om een aanvullend budget. Mocht ervoor gekozen worden om niet tot uitvoering over te gaan, dan zijn de kosten voor fase 3 wel al gemaakt. Ditzelfde risico was ook van toepassing op fase 1 en fase 2.

Peildatum voor de investeringsbedragen is februari 2026

De start van de bouw kan op zijn vroegst medio 2026 plaatsvinden, maar later is ook mogelijk. In de huidige raming is geen rekening gehouden met hogere bouwkosten door uitstel van de bouw.

Alleen in scenario E is rekening gehouden met het mogelijk afstoten/anders inzetten van delen van het gemeentehuis
In scenario E is rekening gehouden met de mogelijkheid dat er in de toekomst minder grote behoefte is aan huisvesting van ambtenaren. In dit scenario kunnen onderdelen van het nieuwe pand worden verhuurd. In scenario B t/m D is de mogelijkheid om huurbaten te creëren niet of nauwelijks aanwezig.

Duurzaamheid
De verduurzaming van het gemeentehuis is belangrijk onderdeel van de businesscase. Met dit raadsvoorstel wordt rekening gehouden het landelijk Bouwbesluit 2012 waarin kantoorgebouwen (>100m2) vanaf 2023 minimaal een energielabel C of hoger nodig hebben. Het gemeentehuis beschikt nu over een energielabel F, het nu voorliggende scenario E levert een energielabel C op.

Ook de landelijke doelstelling voor een CO2-reductie van 55% in 2030, gemeentelijk streven naar een energieneutraal gemeentehuis in 2050, gemeentelijke voorbeeldfunctie, en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) normen voor nieuwbouw utiliteitsgebouwen worden benadrukt in de uitgangspunten.

Aandachtspunten

In het raadsvoorstel van 23 mei 2024 is het aandachtspunt benoemd dat een deel van het gemeentehuis gebruikt wordt als opvanglocatie voor ontheemden en dat dat de realisatie van het gebouw hierdoor wordt belemmerd. Er is nog geen oplossing gevonden voor dit aandachtspunt. Onderdeel van het resultaat van fase 3 is dan ook een aantal scenario’s voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Vanwege het gebruik van een deel van het gemeentehuis voor de opvang, is er een tekort ontstaan in werkplekken. Inmiddels hebben we een externe locatie gehuurd en ingericht aan de van Beethovenlaan 69 in Voorschoten. Hier hebben we 24 Arbo werkplekken, 10 aanlandplekken, 4 belcellen en diverse overlegruimten gerealiseerd. De inrichting is hier zo gedaan, zodat we kunnen ervaren hoe de verschillende werkmogelijkheden in de praktijk werken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/23/078134/385981

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Artikel 189 van de Gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van donderdag 6 februari 2025,

besluit:

1. Scenario E te kiezen als uitgangspunt voor het maken van het detailontwerp inclusief verdere financiële uitwerking voor het gemeentehuis inclusief bibliotheek.
2. In begrotingsjaar 2025 incidenteel een aanvullend budget van € 230.000 ten gunste van programma 0 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van fase 3, te dekken middels een onttrekking uit de concernreserve.
3. Bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 6 maart 2025

de griffier,

drs. B.J. Urban

de voorzitter,

mw. drs. N. Stemerdink