

Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	8 mei 2026	Datum verzending	
Nummer vraag	442	Behandelaar	Hans Deul
Ons zaaknummer	z/26/110804/488233	Portefeuillehouder	Wethouder Varekamp
		Bijlage	
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen 448 FVD Wijziging fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten'		

Geachte Raad,

Door FvD zijn schriftelijke vragen gesteld over het raadsvoorstel Wijziging fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten, de aankoop van de locatie de Zilverfabriek, met als doel hier het gemeentebestuur en organisatie te gaan huisvesten, alsmede een aantal aan de gemeente gelieerde maatschappelijke instellingen.

De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1. Op welke datum heeft het college kennisgenomen van de intentie van Amex Properties BV om de Zilverfabriek te verkopen, en wanneer heeft het college formeel besloten dit als beleidsoptie serieus te nemen?

Antwoord 1. Tijdens een bijeenkomst op 29 januari 2026 zijn wij erop geattendeerd dat het kantoorpand aan de Leidseweg 219 te Voorschoten, plaatselijk bekend als De Zilverfabriek, beschikbaar zou komen. Met de eigenaar, Amex Properties BV, hebben wij zowel het huur- als aankoop-scenario verkend. Het huurscenario is verworpen omdat de eigenaar het object slechts voor kortere duur wilde verhuren. Vanaf dat moment hebben wij de aankoop van de Zilverfabriek als een zeer serieuze optie beschouwd vanwege de unieke kans voor Voorschoten. Naar aanleiding van deze verkennende gesprekken met Amex Properties BV en een positieve reactie op een uitgebracht indicatief bod heeft het college op 24 maart 2026 besloten om de onderhandelingen over de aankoop van de locatie Zilverfabriek op te starten.

Vraag 2. Kan het college een volledig tijdlijn overleggen van alle contactmomenten met Amex Properties BV, inclusief het indicatieve bod van 5 maart 2026 en de getekende intentiebrief – met vermelding van wat de gemeente op welk moment heeft toegezegd?

Antwoord 2. De contactmomenten met de verkopende partij door of namens het college zijn hieronder op een tijdlijn weergegeven. De gemeente heeft gedurende het proces geen toezeggingen gedaan; de gemaakte afspraken zijn in de intentiebrief geformaliseerd en door beide partijen ondertekend.

1. Verkenningfase

29 januari	eerste bijeenkomst
9 februari	vervolggesprek
17 februari	locatiebezoek door college van B&W
18 februari	vervolggesprek over bouwkundige inspectie
5 maart	overhandiging indicatief bod door portefeuillehouder
9 maart	gesprek naar aanleiding van indicatief bod
16 maart	vervolggesprek naar aanleiding van indicatief bod

2. Onderhandelingsfase

2 april	overhandiging intentieverklaring
7 april	startgesprek onderhandelingen
9 april	vervolg onderhandelingen
10 april	vervolg onderhandelingen
15 april	afronding onderhandelingen
20 april	overhandiging intentiebrief
21 april	inontvangstneming ondertekende intentiebrief

Vraag 3. Erkent het college dat de eis van de verkoper (uitsluitsel vóór 16 juni 2026) de besluitvormingsruimte van de gemeenteraad beperkt? Welke gevolgen heeft het als de raad besluit méér voorbereidingstijd te vragen?

Antwoord 3. De gemeenteraad behoudt het recht om tot zorgvuldige oordeels- en besluitvorming te komen en gaat daarbij over zijn eigen planning. Het college faciliteert het

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

proces met een informatiebijeenkomst en beantwoording van raadsvragen. Tot en met 16 juni 2026 is de intentiebrief van kracht inclusief het exclusiviteitsbeding, wat inhoudt dat de verkopende partij geen onderhandelingen voert met andere potentiële kopers. Voor eventuele verlenging van de intentiebrief is de instemming van de verkopende partij vereist. De verkopende partij is de gemeente overigens reeds tegemoet gekomen door af te zien van de wens om al voor de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart jl. uitsluitel van de gemeente te verkrijgen. Dit uitdrukkelijke verzoek vanuit de raad, zoals besproken in de gecombineerde commissievergadering van 9 maart 2026, hebben wij overgebracht aan Amex Properties BV. Als de intentiebrief van rechtswege eindigt, vervalt ook de overeengekomen exclusiviteit voor de gemeente om de Zilverfabriek te kopen. De verkopende partij zal dan het onderhandelingsproces met andere geïnteresseerde partijen hervatten.

Vraag 4. Kan het college uitleggen waarom de informatiebijeenkomst voor omwonenden pas ná het raadsbesluit van 4 juni 2026 is gepland, in plaats van ervóór, zodat inwoners en omwonenden invloed kunnen uitoefenen op de besluitvorming?

Antwoord 4. De informatiebijeenkomst voor omwonenden heeft plaatsgevonden op woensdag 13 mei 2026. Omwonenden zijn hiervoor persoonlijk per brief uitgenodigd. Voor alle inwoners geldt dat zij hun mening over het raadsvoorstel zowel schriftelijk als mondeling aan de raad kenbaar kunnen maken.

Vraag 5. De Zilverfabriek ligt buiten het centrum; de in 2023 vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum ging uitdrukkelijk uit van een gemeentehuis met bibliotheek in het centrum. Erkent het college dat scenario F een fundamentele koerswijziging is ten opzichte van de eigen Ontwikkelvisie Centrum?

Antwoord 5. Het college is zich ervan bewust dat de Zilverfabriek buiten het dorpscentrum ligt en dit naar de letter van de ontwikkelvisie centrum een andere uitwerking is dan in 2023 werd beoogd. Daar staat tegenover dat het nog steeds onze intentie is om de bibliotheek in het centrum, te weten het Oude Raadhuis, te herhuisvesten. Ook was er in 2023 nog geen sprake van een alternatieve locatie voor het gemeentehuis zodat er nu sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Indien de raad dit wenst staat het college ervoor open om de ontwikkelvisie centrum te herijken aan de hand van deze en andere actuele ontwikkelingen en genomen besluiten.

Vraag 6. Hoe verhoudt zich de totstandkoming van dit raadsvoorstel, waarbij inwoners pas ná het besluit worden geïnformeerd, tot de ambitie die de gemeente zelf

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



heeft vastgelegd in de participatienota 'Samen Maken We Voorschoten' om inwoners en belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium bij plannen en beleid te betrekken, tot de door de raad op 26 september 2024 vastgestelde Verordening participatie en uitdaagrecht die inwonersparticipatie bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid verankert, en tot de uitkomsten van de eigen Quick Scan Lokale Democratie die de gemeente in 2023 heeft laten uitvoeren?

Antwoord 6. Het college vindt participatie en inwonerbetrokkenheid bij de besluiten die de gemeente neemt onverminderd belangrijk. Aangezien de raad het besluitvormende orgaan is, zijn inwoners en belanghebbenden tijdig geïnformeerd over het voorstel van het college voordat het besluit genomen wordt. Eerdere betrokkenheid bij de totstandkoming van het voorstel was niet mogelijk vanwege de opgelegde geheimhouding, die overigens gebruikelijk is bij privaatrechtelijke onderhandelingsprojecten.

Vraag 7. Gaat het college nog voor het verstrijken van de maand april een aanvullend persbericht plaatsen op zowel de website van de gemeente als in de lokale printmedia, waarin inwoners van Voorschoten kennis kunnen nemen van de bedragen die gemoeid zijn met de verwerving en verbouwing van de Zilverfabriek? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7. Alle stukken voor de raadsvergadering, inclusief alle financiële gegevens, zijn openbaar en beschikbaar voor alle belangstellenden via de gemeentelijke website.

Vraag 8. Waarom is de OR niet eerder betrokken dan 24 april, de datum waarop de OR-adviesaanvraag is verzonden? Is het college bereid de raadsbehandeling uit te stellen tot het OR-advies beschikbaar is?

Antwoord 8. Er rustte tot 24 april jl. geheimhouding op de stukken waardoor de OR niet eerder geïnformeerd kon worden. Door de adviesaanvraag op 24 april jl. te versturen is de verwachting dat de OR voor de raadsvergadering van 4 juni a.s. haar advies uitbrengt. De planning van de raadsbehandeling en besluitvorming is een zaak van de raad.

Vraag 9. Wanneer is de definitieve taxatie, door Savills BV in bijlage 2 vermeld als 'wordt nog aangevuld', beschikbaar, en is het college bereid de raadsbehandeling uit te stellen tot deze beschikbaar is?

Antwoord 9. De taxatie is beschikbaar. De juiste versie van bijlage twee is inmiddels gedeeld met de raad.

Vraag 10. Wat zijn de aankoop- respectievelijk marktwaarde van de Zilverfabriek zoals vastgesteld door Savills BV, en welk percentage van de taxatiewaarde betreft de aankoopprijs die het college voornemens is te bieden?

Antwoord 10. Korthedshalve verwijzen wij naar de bijlage 2.

Vraag 11. Op welke grond meent het college dat dit een toereikende onderbouwing is voor een kredietaanvraag van €21,1 mln?

Antwoord 11. Het college heeft meerdere experts ingehuurd, zowel voor de verwerving van dergelijke panden als de renovatie/verbouwing. Op basis van deze gesprekken en het door die partijen uitgevoerde onderzoek is onzes inziens het bedrag toereikend.

Vraag 12. Het college heeft de oorspronkelijke raming van Stevens Van Dijck (€15,9 mln) eigenhandig verlaagd naar €12 mln. Op basis van welk mandaat is deze verlaging doorgevoerd en is deze verlaging extern getoetst?

Antwoord 12. De verlaging van de oorspronkelijke raming is tot stand gekomen op basis van de gesprekken met de experts en het feit dat de verbouwing eerder gaat plaatsvinden dan in de raming. Hierdoor vervalt onder andere een deel van de indexatie. Daarnaast zijn analyses en voorbereidingen die gedaan zijn voor de verbouwing van het huidige gemeentehuis herbruikbaar wat een kostenbesparend effect heeft.

Vraag 13. De financiële verordening schrijft voor bestaande pand en renovaties een maximale afschrijvingstermijn van 25 jaar voor. Heeft de gemeente juridisch advies ingewonnen over de vraag of de voorgestelde afwijking (40 jaar) in overeenstemming is met het BBV, en kan dit advies worden gedeeld?

Antwoord 13. Het is niet noodzakelijk juridisch advies hiervoor in te winnen. De gemeenteraad is bevoegd om zijn eigen kader vaststellen door middel van een financiële verordening (of een aparte nota activabeleid). Het BBV schrijft geen standaard afschrijvingstermijnen voor, en geeft hierin ook geen advies. De afschrijvingstermijn moet in overeenstemming zijn met de verwachte gebruiksduur en economische levensduur.

Vraag 14. Kan het college een berekening overleggen van de jaarlijkse afschrijvings- en rentelasten bij scenario F bij toepassing van de wettelijk voorgeschreven

componentenmethode en een afschrijvingstermijn van 25 jaar, zodat de raad een vergelijking kan maken met de nu gepresenteerde cijfers?

Antwoord 14. De componentenmethode is geen wettelijk voorschrift, maar een keuze van de gemeenteraad die bij vaststelling van de financiële verordening wordt gemaakt. Er kan geen berekening worden gegeven van de componentenmethode, omdat de lasten niet op die manier zijn uitgesplitst. Wel kunnen we laten zien wat de lasten van scenario F zijn bij een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Het komt erop neer dat de afschrijvingslasten hoger zijn, en de rentelasten sneller dalen dan bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar:

Jaar 1: afschrijving € 741.000, rente € 710.000, totaal € 1.452.000

Jaar 2: afschrijving € 741.000, rente € 686.000, totaal € 1.427.000

Jaar 3: afschrijving € 741.000, rente € 661.000, totaal € 1.402.000

(alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen)

etc.

Vraag 15. Welk bedrag aan rentelasten over de grondwaarde (€8,2 mln) loopt eeuwig door na de 40-jarige afschrijvingsperiode, en is dit meegenomen in de financiële vergelijking van scenario's E en F?

Antwoord 15. Uitgaande van de rente genoemd in het voorstel resteert er een rentelast van € 93.000. Dit is niet van toepassing bij scenario E, omdat hierbij geen grond wordt aangekocht.

Vraag 16. De netto schuldquote stijgt bij scenario F naar 90,6% in 2029. Als de reeds besloten investeringen in de Kruispuntkerk, het IKC, de sporthal/zwembad en overige ambities worden meegenomen, wat is dan de verwachte netto schuldquote in 2029?

Antwoord 16. Dit netto schuldquotecijfer is gebaseerd op de begroting 2026 aangevuld met scenario F. De overige investeringen en ambities worden meegenomen in het jaarlijkse verlengd meerjarenbeeld, dat bij de kaderbrief wordt aangeboden. Daaruit blijkt ook de actuele verwachte netto schuldquote in 2029.

Vraag 17. Kan het college een overzicht geven van alle reeds gemaakte kosten voor de voorbereiding van scenario F (taxatie, architectenverkenning, kostenraming, juridisch advies, bodemonderzoeken) en bevestigen dat deze kosten niet zijn opgenomen in het gevraagde krediet van €21.135.000?

Antwoord 17. Deze kosten zijn niet opgenomen in het krediet, en worden verwerkt in de voorjaarsnota 2026. Momenteel bedraagt deze inschatting € 120.000. Dit zijn de kosten voor bouwkundige analyse, taxatie, juridische adviezen, ecologisch onderzoek en bodemonderzoek.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

Vraag 18. Wat zijn de totale gemaakte kosten voor de voorbereiding van scenario E (business case fase 1 t/m 3, ontwerpen, onderzoeken), en worden die kosten afgeboekt als verlies als voor scenario F wordt gekozen?

Antwoord 18. Een substantieel deel van de business case van scenario E is herbruikbaar en wordt niet afgeboekt als verlies. De hoogte daarvan is op dit moment nog niet te bepalen.

Vraag 19. Op welke grond is het dekkingsbedrag van €687.000 'taakstellend' opgenomen, en welke concrete maatregelen zijn genomen of gepland om deze dekking daadwerkelijk te realiseren?

Antwoord 19. De taakstelling is gelijk aan die geprognoseerd is voor scenario E waarover in juli 2025 besluitvorming in de raad heeft plaatsgevonden. Dit betreft onder andere de niet meer noodzakelijk huur van locaties voor de ambtelijke organisatie en evenementen. Maar ook op het gebied van energiegebruik en efficiency zijn besparingen voorzien. In de begroting 2028 zal deze taakstelling volledig worden uitgewerkt.

Vraag 20. Is het NEN 5725/5740-bodemonderzoek dat is afgesproken als ontbindende voorwaarde reeds gestart, en zo ja, wanneer zijn de resultaten beschikbaar?

Antwoord 20. We hebben aan het onderzoeksbureau opdracht verleend om de onderzoeken te doen en daarbij verzocht om spoed te betrachten. De verkopende partij heeft zich verplicht om de grond geschikt voor gebruik als gemeentehuis op te leveren. Zodra de resultaten beschikbaar zijn zullen wij deze met de raad delen. Overigens blijft de ontbindende voorwaarde in de intentiebrief onverminderd van kracht.

Vraag 21. Kan het college bevestigen dat de Tactical Due Diligence (inclusief bouwkundig, technisch en milieukundig onderzoek) volledig is afgerond vóór de raadsvergadering van 4 juni 2026, zodat de raad besluit op basis van volledige informatie?

Antwoord 21. U wordt separaat over de uitkomsten van de Tactical Due Diligence geïnformeerd. Overigens blijft de ontbindende voorwaarde in de intentiebrief met betrekking tot de bouwkundige en onderhoudsstaat onverminderd van kracht.

Vraag 22. Welk risico loopt de gemeente als het bodemonderzoek uitwijst dat de grond niet voldoet aan de normen voor maatschappelijk gebruik, maar de verkoper

betwist de verplichting tot sanering? Is dit risico juridisch afgedekt in de intentiebrief?

Antwoord 22. Dit risico is juridisch afgedekt met de intentiebrief en wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst. Er is een bepaling opgenomen dat partijen met elkaar in overleg treden over wijziging van de voorwaarden van de koopovereenkomst indien de grond niet geschikt is voor gebruik als gemeentehuis. In het uiterste geval, als er geen overeenstemming wordt bereikt, kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

Vraag 23. Zijn er, naast de bekende VOCI-verontreiniging, andere historische bodemverontreinigingen op of nabij het perceel Leidseweg 219 die relevant zijn voor het gebruik als gemeentehuis, en is daarnaar onderzoek gedaan?

Antwoord 23. De verkopende partij heeft zich verplicht om de grond geschikt voor gebruik als gemeentehuis op te leveren. Voor de beantwoording verwijzen wij naar antwoord 22.

Vraag 24. Is de gemeenteraad gevraagd de Ontwikkelvisie Centrum te herzien of een uitzondering te maken voor de locatie Zilverfabriek, dan wel wordt dit impliciet geacht te volgen uit een positief besluit op dit raadsvoorstel?

Antwoord 24. Voor de beantwoording verwijzen wij naar antwoord 5.

Vraag 25. Kan het college een realistische tijdlijn overleggen voor de bestemmingsplanwijziging van commercieel naar maatschappelijk gebruik, inclusief de verwachte duur van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures?

Antwoord 25. Het pand aan de Leidseweg 219 heeft in het geldende omgevingsplan de bestemming kantoor. De bestemming kantoor is niet ruim genoeg voor de beoogde functies op de locatie. Dit gebruik kan via een wijziging van het omgevingsplan of door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) mogelijk worden gemaakt. Deze afwijking is een bevoegdheid van het college. Wel is nog een verplicht advies van de gemeenteraad nodig, tenzij aan de uitzonderingen wordt voldaan. Daarna kunnen we met de interne verbouwing starten.

Voor zowel de BOPA als de omgevingsvergunning voor het monument is de uitgebreide procedure (26 weken) van toepassing. Daarmee is de verwachting dat het wijzigen van de functie ongeveer één jaar in beslag neemt. De duur van een eventuele beroepsprocedure hangt af van de aard van het bezwaar en de doorlooptijden bij de rechtbank en Raad van State.

Vraag 26. Hoe is de bereikbaarheid van de Zilverfabriek voor mensen zonder auto of fiets (ouderen, mensen met een beperking) geborgd, nu het pand buiten het centrumgebied ligt en de dienstregeling van de bushalte voor de ingang niet gegarandeerd is?

Antwoord 26. De bereikbaarheid van de Zilverfabriek is voor inwoners met auto en fiets aanzienlijk beter en er zijn meer parkeermogelijkheden dan bij het gemeentehuis op de huidige locatie. Ook is het gebouw beter toegankelijk voor mindervaliden en zijn er betere voorzieningen zoals parkeerplaatsen voor mensen met een handicap te realiseren dan op de huidige locatie. Daarnaast is er meer ruimte voor elektrische laadpalen. Net als bij het huidige gemeentehuis is bij de Zilverfabriek een bushalte voor de deur.

Vraag 27. Is het college al in contact getreden met de nabestaanden of estate van wijlen architect Robert Stern en met architect Graham Wyatt over de voorgenomen verbouwing, en zo nee, waarom niet?

Antwoord 27. Wij bereiden momenteel een gesprek met de rechthebbenden voor aan de hand van de bouwplannen en -tekeningen.

Vraag 28. Welke financiële gevolgen heeft het als de rechthebbenden toestemming weigeren voor de verbouwing of buitenproportionele eisen stellen, en is dit risico verdisconteerd in de kostenraming?

Antwoord 28. We hebben geen indicaties dat geen medewerking of toestemming verleend wordt en schatten het financiële risico derhalve laag in.

Vraag 29. Kan het college de relevante contract- en projectdocumentatie uit de ontwerp- en verbouwfase van 1985 overleggen, zodat de raad een oordeel kan vormen over de reikwijdte van het auteursrecht?

Antwoord 29. De gemeente beschikt niet over de gevraagde informatie en heeft daarom een extern juridisch bureau ingeschakeld om ons te adviseren over de reikwijdte van het auteursrecht.

Vraag 30. Is overwogen de Zilverfabriek te huren in plaats van te kopen, en zo ja, wat waren de huurprijsindicaties en waarom is dat alternatief verworpen?

Antwoord 30. Het huurscenario is met Amex Properties verkend, maar al snel verworpen omdat de gewenste huurperiode niet overeenkwam. Voor de gemeente was alleen langdurige huur aantrekkelijk ter overbrugging van de nieuwbouwfase van het gemeentehuis aan de Leidseweg 25, terwijl voor Amex Properties slechts kortdurende verhuur bespreekbaar was.

Vraag 31. Als de raad besluit géén krediet beschikbaar te stellen, maar wél door te gaan met scenario E, welke financiële en juridische gevolgen heeft de intentiebrief dan voor de gemeente?

Antwoord 31. Uit het eventueel van rechtswege eindigen van de intentiebrief vloeien noch voor de gemeente noch voor Amex Properties BV kosten of schadevergoeding voort. De enige consequenties voor de gemeente bestaan uit de gemaakte voorbereidingskosten, zie antwoord 17.

Vraag 32. Erkent het college dat de ambities van de gemeente de financiële ruimte ver overstijgen, gegeven de óók al geplande investeringen in zowel sporthal, zwembad, scholen, IKC en de aankoop van de Kruispuntkerk?

Antwoord 32. Alle geplande ambities kunnen op financieel verantwoorde wijze gerealiseerd worden.

Vraag 33. Heeft het college juridisch advies ingewonnen over de vraag of het afwijken van de financiële verordening op twee punten (afschrijvingstermijn en componentenmethode) aanvechtbaar is door derden of door de accountant, en kan dit advies worden gedeeld?

Antwoord 33. Het is niet noodzakelijk juridisch advies hiervoor in te winnen. De gemeenteraad is bevoegd zijn eigen kader vast te stellen door middel van een financiële verordening (of een aparte nota activabeleid). Het BBV schrijft geen standaard afschrijftermijnen voor, en geeft hierin ook geen advies. De afschrijftermijn moet in overeenstemming zijn met de verwachte gebruiksduur en economische levensduur.

Vraag 34. Op welke manier en op welke termijn wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van de Tactical Due Diligence, het bodemonderzoek en het OR-advies, en is het college bereid een beslismoment in te bouwen ná ontvangst van al deze rapporten?

Antwoord 34. De resultaten van de aanvullende onderzoeken en het OR-advies worden na vaststelling door het college aan de gemeenteraad beschikbaar gesteld. De raad gaat over de wijze en planning van de behandeling ervan.

Vraag 35. Welke rechtsmiddelen heeft de gemeente als de renovatiekosten structureel hoger uitvallen dan geraamd, en is er een contractuele prijs-risicoverdeling afgesproken met een eventueel toekomstige aannemer?

Antwoord 35. Dit kan zeker onderdeel worden gemaakt van de aanbestedingsprocedure. Hier kan bijvoorbeeld worden gewerkt met een maximaal budget. Deze procedure kan pas gestart worden na de verwerving van het pand.

Vraag 36. Uit de TAUW-eindverificatierapportage van 19 maart 2025 blijkt dat bij zowel de bemonstering van augustus 2024 als de herbemonstering van februari 2025 in peilbuis 1305 puur product PER is aangetroffen in concentraties tot 150.000 µg/l – ruim 3.750 maal de interventiewaarde – en dat in alle acht peilbuizen in de deklaag de DOC-concentratie te laag is voor optimale verdere afbraak. Kan het college bevestigen dat de pluimmonitoring die in 2024 niet heeft plaatsgevonden en voor 2025 was gepland inmiddels is uitgevoerd, en zo ja, de volledige resultaten daarvan met de raad delen vóór de raadsvergadering van 4 juni 2026?

Antwoord 36. De verkopende partij heeft zich verplicht om de grond geschikt voor gebruik als gemeentehuis op te leveren. Zodra de resultaten van het bodemonderzoek beschikbaar zijn zullen wij deze met de raad delen.

Vraag 37. TAUW concludeert dat de te lage DOC-concentratie in alle peilbuizen op termijn opnieuw kan leiden tot verminderde afbraak van VOCl en daarmee tot hernieuwd verspreidingsrisico. Is het college van mening dat dit restrisico voldoende is meegewogen in de aankoopbeslissing, en zo ja, op basis van welk advies?

Antwoord 37. De verkopende partij heeft zich verplicht om de grond geschikt voor gebruik als gemeentehuis op te leveren. Zodra de resultaten van het bodemonderzoek beschikbaar zijn zullen wij deze met de raad delen.

Vraag 38 De ontbindende voorwaarde in de intentiebrief luidt dat de grond moet voldoen aan de normen voor gebruik als gemeentehuis. Geldt de aanwezigheid van puur product PER in peilbuis 1305 als een potentiële grond voor ontbinding, en wie beoordeelt dat? De gemeente, de verkoper of een onafhankelijke derde?

Antwoord 38. De gemeente schakelt de ODWH in om dit te beoordelen.

Vraag 39. Het college presenteert de vrijkomende locatie Leidseweg 25 als een financieel voordeel van scenario F, maar er is nog geen enkele uitgewerkte businesscase, taxatie of verkoopstrategie voor deze locatie beschikbaar. Op welke concrete bedragen baseert het college de stelling dat de woningbouwopbrengsten als 'maatschappelijke en financiële baten' kunnen worden ingeboekt, en wanneer worden deze opbrengsten in de begroting verwerkt?

Antwoord 39. Aan de indicatie wordt gewerkt en u ontvangt deze informatie voor de commissievergadering van 21 mei 2026.

Vraag 40. De locatie Leidseweg 25 is pas beschikbaar voor woningbouw nadat het gemeentehuis is verhuisd (verwacht Q1 2028), nadat een bestemmingsplanprocedure is doorlopen, en nadat sloop of herbestemming heeft plaatsgevonden. Welk realistisch tijdspad hanteert het college voor het moment waarop deze locatie daadwerkelijk financiële opbrengsten genereert, en houdt de meerjarenbegroting rekening met dit tijdverschil?

Antwoord 40. Op dit moment wordt er in de meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden met financiële opbrengsten. De berekening ervan hangt af van de gewenste herbestemming waarover wij na positieve besluitvorming over scenario F een voorstel zullen voorbereiden voor de raad.

Vraag 41. Het college noemt als expliciet voordeel van scenario F dat de Oekraïne-opvang in het gemeentehuis 'voorlopig behouden kan blijven'. Is de gemeenteraad ooit formeel gevraagd om in te stemmen met het permanent of langdurig handhaven van deze opvang in een gemeentelijk pand, of is dit een beslissing die het college eigenstandig heeft genomen?

Antwoord 41. Tot het gebruik van een deel van het gemeentehuis als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden heeft het college besloten. Destijds zijn de fractievoorzitters geïnformeerd over het voorgenomen collegebesluit. De financiële gevolgen van de Oekraïneopvang zijn in de, door de raad vastgestelde, programmabegroting verwerkt.

Vraag 42. In bijlage 3 wordt de huisvesting van Oekraïense ontheemden in één adem genoemd met 'woningbouw voor bijzondere doelgroepen' op de locatie Leidseweg 25. Impliceert het college daarmee dat de Oekraïne-opvang op termijn wordt voortgezet op de locatie Leidseweg 25, en zo ja, voor hoe lang en welk besluit ligt hieraan ten grondslag?

Antwoord 42. Nee, het is aan de raad om een nieuwe bestemming voor de locatie Leidseweg 25 aan te wijzen ingeval van verplaatsing van het gemeentehuis naar de Zilverfabriek.

Woningbouw voor bijzondere doelgroepen (waaronder, maar niet uitsluitend, de Oekraïense ontheemden) is daarbij een optie die in overweging genomen kan worden.

Vraag 43. Hoeveel Oekraïense ontheemden verblijven momenteel in het gemeentehuis, op basis van welke juridische of bestuurlijke grondslag, welke kosten zijn daarmee gemoeid voor de gemeente, en wie betaalt die kosten?

Antwoord 43. Op dit moment verblijven er in het gemeentehuis 38 ontheemden uit Oekraïne. Zij vallen nog steeds onder de Regeling tijdelijke Bescherming opvang ontheemden Oekraïne (RTB). De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden grotendeels betaald vanuit het Rijk. In de afgelopen jaren is met de inkomsten vanuit het Rijk een bestemmingsreserve opgebouwd. Eventuele tekorten kunnen voorlopig daaruit worden gedekt.

Vraag 44. Als de gemeente verhuist naar de Zilverfabriek en de Oekraïne-opvang 'voorlopig' achterblijft op Leidseweg 25, wie is dan verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de beveiliging van dat pand en welke kosten brengt dat met zich mee zolang de locatie nog niet is herontwikkeld?

Antwoord 44. Als de Oekraïne-opvang voorlopig achterblijft, dan blijft de gemeente in ieder geval tot einde RTB (vooralsnog maart 2027) verantwoordelijk voor genoemde onderdelen. Ook deze kosten worden vergoed vanuit het Rijk.

Vraag 45. De financiering van de bibliotheekherhuisvesting (in het oude Raadhuis) is afhankelijk van de verkoopopbrengst van de Wijngaardenlaan-locatie en Leidseweg 25. Op welke verkoopwaarden zijn deze prognoses gebaseerd, zijn die extern getaxeerd, en wat gebeurt er met de bibliotheekplannen als deze opbrengsten tegenvallen?

Antwoord 45. Het staat vast dat het vrijkomen van de locatie Wijngaardenlaan een financieel voordeel heeft, maar precieze opbrengsten zijn nog niet te geven. Aan een indicatie wordt gewerkt en u ontvangt deze informatie voor de commissievergadering van 21 mei 2026.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

De herhuisvesting en doorontwikkeling van de bibliotheek is overigens niet één-op-één gekoppeld aan of afhankelijk van de verkoopopbrengsten van de huidige locatie.

Vraag 46. Het college schetst een domino van vrijkomende locaties (Leidseweg 25, Wijngaardenlaan, Zwaluwweg) die elk voor woningbouw bestemd kunnen worden, maar voor geen van deze locaties is een vastgesteld bestemmingsplan, een uitgewerkt bouwprogramma of een financiële onderbouwing beschikbaar. Erkent het college dat het hier gaat om speculatieve toekomstige baten die niet mogen meetellen als dekking voor een kredietbesluit van €21 mln?

Antwoord 46. Ja, het college is zich ervan bewust dat het gaat om toekomstige baten. Deze zijn niet meegenomen in het kredietbesluit en worden nog nader gekwantificeerd. Pas als de raad besloten heeft over de gewenste herbestemming van de locaties kunnen verwachte baten uit de gebiedsontwikkeling worden verdisconteerd in de begroting.

Vraag 47. Het raadsvoorstel van juli 2025 stelde het investeringsbedrag voor scenario E vast op €16,5 miljoen; in de onderhavige stukken is dat bedrag verhoogd naar €22,36 miljoen, een stijging van €5,86 miljoen, bestaande uit vier posten: sloop (€0,8 miljoen), extra verdieping ten behoeve van sociale partners (€1,5 miljoen), fundering (€1,0 miljoen) en indexering (€1,6 miljoen). Kan het college per post toelichten op welk moment dit bedrag is geraamd, door wie, op basis van welk onderzoek of welke offerte?

Antwoord 47. In de bijlage twee staat een toelichting op deze kosten. De sloopkosten zijn gestegen als gevolg van de aanpassingen door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten. Deze post is doorgerekend door de (externe) kostendeskundige. De kosten voor de fundering zijn ook door deze externe expert berekend. Dit is het gevolg van het recentelijk uitgevoerd funderingsonderzoek. De extra verdieping voor de sociale partners is doorgerekend aan de hand van de nieuwe ontwerptekeningen, ook door een externe deskundige. Dit alles is in lijn met het Raadsbesluit in juli 2025.

Vraag 48. Kan het college een financiële raming overleggen van de structurele exploitatie van de Zilverfabriek als deze eenmaal in gebruik genomen zou worden?

Antwoord 48. Deze raming wordt nog opgesteld en kan na afstemming met het Centrum voor Jeugd en Gezin en Voorschoten voor Elkaar als beoogde medegebruikers van het pand met de raad worden gedeeld. De gevraagde informatie is echter in deze fase nog niet beschikbaar, aangezien dit afhankelijk is van verschillende nog uit te werken variabelen.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

Vraag 49. Is er ook een vergelijkend overzicht met betrekking tot de structurele exploitatiekosten van de beide scenario's? Zo ja, kan de raad deze inzien? Zo nee, kan deze alsnog opgesteld en met de raad gedeeld worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 49. Een vergelijkend overzicht is niet beschikbaar. Voor scenario E is er geen financiële raming van de exploitatie gemaakt; voor scenario F is deze raming nog niet gemaakt maar zal deze nog wel gemaakt worden na positieve besluitvorming door de raad.

Vraag 50. Hoe ziet de bijdrage van het Centrum voor Jeugd & Gezin en Voorschoten voor Elkaar eruit in relatie tot de exploitatiekosten?

Antwoord 50. De partijen gaan een huurprijs betalen die naar verwachting in lijn ligt met de huidige bedragen. Daarnaast is ook het aspect kostendekkende huur voor hen van belang. Tevens gaan zij ook naar rato meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten voor schoonmaak, energie en andere relevante facilitaire kosten.

Vraag 51. Kunt u deze vragen afzonderlijk en binnen twee weken beantwoorden?

Antwoord 51. Wij hebben de vragen zo spoedig mogelijk beantwoord, ruim binnen de geldende beantwoordingstermijn van 30 dagen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stermerdink,
burgemeester

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