Bijlage 2 Financiële informatie

In deze bijlage geven we een uitgebreide toelichting op de financiële aspecten genoemd in het raadsvoorstel. Tevens is er een onderbouwing van de aankoopprijs opgenomen.

Financiële informatie

Hieronder staat een financiële vergelijking van scenario's E en F (I) en zetten we de begrotingseffecten van beide scenario's op een rij (II). In onderdeel III volgt een uiteenzetting van het netto-effect op het meerjarig begrotingssaldo van de scenario's, gevolgd door een overzicht van het effect van elk scenario op de netto schuldquote (IV).

I. Financiële scenariovergelijking

In onderstaande tabel vergelijken we de financiële aspecten van beide panden. Eronder staat per punt een nadere toelichting.

#	Onderdeel	Scenario E	Scenario F	Verschil
1	Verwerving	-	8.200	
2	Nieuwbouw / verbouw	16.500	12.000	
3	Actualisatie			
	3a Sloop	800	-	
	3b Extra verdieping t.b.v. sociale partners	1.500	-	
	3c Fundering	1.000	-	
	3 d Indexering bouwkosten	1.600		
4	Meubilair en interieurontwerp	500	865	
5	Btw	460	270	
6	**Totale investering**	**22.360**	**21.335**	**1.025**

Bedragen x € 1.000

Tabel 1 Vergelijking scenario E en F

1. Verwerving
   Dit zijn de beoogde kosten voor de aanschaf van de grond en het pand aan de Leidseweg 219, inclusief kosten koper.

2. Nieuwbouw/verbouw
   De nieuwbouwkosten van de Leidseweg 25 zijn gebaseerd op het raadsvoorstel van juli 2025. De verbouwkosten van de Leidseweg 219 zijn geraamd op basis van een schetsontwerp en omvatten volledige renovatie en verduurzaming van het pand. Een eerste inventarisatie levert een investeringsbedrag op van € 15,9 mln (zie bijlage 4). Bij nadere beschouwing en het doornemen van deze berekening blijkt het volgende: een aantal onderdelen behoeft aanpassing, de indexering loopt door tot en met 2030 (2028 is reëel), de advieskosten zijn te ruim begroot en de kosten voor vervanging van de daken en gevels kunnen verminderd worden door deze te hergebruiken. Dit resulteert in een bedrag van € 12 mln.

3. Actualisatie

   Inmiddels is de raming uit 2025 geactualiseerd met posten ten behoeve van sloop, de extra verdieping voor de sociale partners alsmede fundering en indexering.

   a. *Sloop*

      In het raadsvoorstel van juli 2025 zijn de sloopkosten buiten beschouwing gelaten. Omdat de sloop plaats maakt voor een nieuwe investering kunnen deze kosten onderdeel worden van het nieuwe investeringsbedrag en worden geactiveerd en afgeschreven. Omwille van het voorzichtigheidsprincipe zijn deze ten opzichte van de schatting in 2025 verdubbeld. Zo wordt een marge gecreëerd voor bijvoorbeeld asbestsanering.

   b. *Extra verdieping*

      Met amendement 348 werd besloten om financieel inzicht te geven in de kosten van een extra bouwlaag ten opzichte van scenario E. Deze kosten zijn nu indicatief opgenomen in deze vergelijking. Dit is niet van toepassing op de Leidseweg 219.

   c. *Fundering*

      Uit onderzoek is gebleken dat een groot deel van het huidige gemeentehuis niet op heipalen staat. Dit vraagt om een andere aanpak die aanvullende kosten met zich meebrengt.

   d. *Indexering*

      De bouwkosten zijn geïndexeerd op basis van oplevering in 2029 i.p.v. 2028.

4. Meubilair en projectleider

   In het raadsvoorstel van juli 2025 waren de kosten voor meubilair en een projectleider deels onderdeel van de investering van € 16.500.000 (zie onderdeel 2). Bij de inschatting van de renovatiekosten van de Leidseweg 219 is hiermee geen rekening gehouden. Omwille van een goede vergelijking worden deze kosten toegevoegd aan het investeringsbedrag van de Leidseweg 219.

5. Btw

   In de plannen voor zowel Leidseweg 25 als Leidseweg 219 is de huisvesting van verschillende maatschappelijke organisaties opgenomen. De bibliotheek valt hier niet onder omdat die onder bepaalde voorwaarden geen kostenverhogend effect heeft op de btw. Dit geldt wel voor de maatschappelijke organisaties. In de berekening van het kostenverhogend effect van de btw door de huisvesting van maatschappelijke organisaties wordt ervan uitgegaan dat zij 10% van het vloeroppervlak zullen benutten.

6. Totale investering

   Uit de vergelijking blijkt dat het totale investeringsbedrag bij de Leidseweg 219 € 1,2 miljoen lager is dan bij de Leidseweg 25. Hierbij moet worden opgemerkt dat een aantal bedragen nog inschattingen zijn en daarmee een mate van onzekerheid kennen.

II. Begrotingseffecten

In tabel 2 zijn de gevolgen van de investeringen in zowel scenario E als F op de begroting opgenomen. Eronder staat per punt een toelichting.

#	Onderdeel	Scenario E	Scenario F	Verschil
1	Afschrijftermijn	40 jaar	40 jaar	
2	Afschrijvingslasten	559	463	
3	Rentelasten	745	711	
4	**Effect begrotingssaldo**	**-1.304**	**-1.174**	**-130**
5	Dekking (raadsbesluit 10 juli 2025)	**687**	**687**	
6	**Netto-effect begrotingssaldo**	**-617**	**-487**	**-130**

Bedragen x € 1.000

Tabel 2 Effecten op de begroting

1. Afschrijftermijn

De financiële verordening Voorschoten 2023 kent voor nieuwbouw van kantoorpanden een maximale afschrijftermijn van 40 jaar. Aankoop van bestaande panden en renovatie van panden heeft een maximale afschrijftermijn van 25 jaar. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de afschrijving aansluiten bij de reële economische gebruiksduur. De gemeente heeft de intentie om dit pand voor een lange periode in te zetten. De complete renovatie brengt het gebouw in een technisch-functionele staat die een gebruiksduur van 40 jaar rechtvaardigt. Om deze redenen is het passend om – in afwijking van de financiële verordening – zowel de aanschaf als de renovatie over 40 jaar af te schrijven.

Tevens wordt er afgeweken van de componentenmethode. Dit is gerechtvaardigd omdat deze in dit geval geen realistisch en getrouw beeld van de economische levensduur van het pand oplevert. Bij toepassing van de componentenmethode wordt één investering opgesplitst in verschillende onderdelen (zoals de bouw, installaties en veiligheidsvoorzieningen), die elk hun eigen levensduur en afschrijving krijgen. Uit de financiële verordening blijkt dat Voorschoten gebruikmaakt van deze methode. Het toepassen van de componentenmethode kan echter leiden tot een papieren werkelijkheid die geen recht doet aan de feitelijke economische levensduur en het werkelijke functioneren van het actief: de theoretische splitsing in componenten is niet materieel, niet goed af te bakenen en berust op aannames die kunnen leiden tot schijnnauwkeurigheid. Hierdoor draagt de methode niet bij aan een getrouwer beeld. Daarom is het vanuit het oogpunt van getrouw beeld en doelmatigheid beter om af te wijken van de componentenmethode.

2. Afschrijvingslasten

Door het lagere investeringsbedrag en omdat er op de grondwaarde niet wordt afgeschreven, zijn de afschrijvingslasten voor de Leidseweg 219 lager dan bij de Leidseweg 25.

3. Rentelasten

Bij berekening van de rentelasten is uitgegaan van een rentepercentage van 3,33%. Dit is gebaseerd op leningen met een looptijd van twintig jaar, zoals in de begroting 2026 het geval was. Rentepercentages fluctueren constant en zijn afhankelijk van het precieze moment waarop de financiering wordt aangevraagd.
De rentelasten nemen af gedurende de looptijd van de afschrijving. Omdat op de grond van de Leidseweg 219 niet wordt afgeschreven, nemen deze rentelasten minder snel af dan bij de Leidseweg 25. Daarnaast blijven de rentelasten over de grond van de Leidseweg 219 eeuwig (of tot verkoop) een last binnen de begroting, ook nadat de renovatie en de afschrijftermijn van het pand na veertig jaar is afgelopen.

4. Effect begrotingssaldo

De laatste regel laat het effect op het begrotingssaldo zien. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw van de Leidseweg 25 gereed is in 2029, en de renovatie van de Leidseweg 219 in 2028. De afschrijving start daarom in respectievelijk 2030 en 2029.

5. Dekking

Naast het effect van de afschrijvings- en rentelasten op de begroting zijn er ook posten die kunnen dienen als dekking. Deze zijn in het erratum van juli 2025 ook genoemd. Deze worden taakstellend opgenomen.

III. Netto-effect meerjarig begrotingssaldo

De onderstaande tabel toont het resterend begrotingssaldo, uitgaande van de bedragen genoemd in tabellen 1 en 2.

	2026	2027	2028	2029	2030
Scenario E					
Huidig begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	1.172
Effect op begrotingssaldo	0	0	0	0	-1.304
Dekking					687
Resterend begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	555
Scenario F					
Huidig begrotingssaldo	-82	255	771	1.035	1.172
Effect op begrotingssaldo				-1.174	-1.158
Dekking			350	687	687
Resterend begrotingssaldo	-82	255	1121	548	701

Bedragen x € 1.000

Tabel 3 Begrotingssaldi meerjarig

De rij ‘huidig begrotingssaldo’ betreft het saldo van de programmabegroting 2026, inclusief de aangenomen amendementen en sindsdien besloten begrotingswijzigingen. Jaarschijf 2030 was in de programmabegroting 2030 nog niet zichtbaar, en is nu toegevoegd.

De investering en het effect op het begrotingssaldo is gebaseerd op de prijspeilen van de looptijd van de investeringen. De getoonde huidige begrotingssaldi zijn op basis van de begroting 2026, en dus op het prijspeil 2026. Hierop heeft geen correctie plaatsgevonden omdat Voorschoten begroot op basis van constante prijzen.

Er is geen rekening gehouden met de mogelijke besluitvorming over andere grote investeringen voortkomend uit de ambities van de gemeente Voorschoten.

IV. Effect op de netto schuldquote

Onderstaande tabel laat de netto schuldquote zien zoals die in de begroting 2026 stond opgenomen. Hierin is eerst het effect van de nieuwbouw aan de Leidseweg 25 en daarna het effect van de aanschaf en renovatie van de Leidseweg 219 opgenomen.

	2026	2027	2028	2029		Signaalwaarden
Scenario E						
Netto schuldquote begroting 2026	36,0	49,9	63,3	72,4		
Nieuwe netto schuldquote	36,0	51,9	74,0	91,7		
Effect op netto schuldquote	0	2,0	10,7	19,3		> 130%
Scenario F						> 100% / < 130%
Netto schuldquote begroting 2026	36,0	49,9	63,3	72,4		< 100%
Nieuwe netto schuldquote	42,7	65,9	82,1	90,6		
Effect op netto schuldquote	6,7	16,0	18,8	18,1		

Tabel 4 Effect op de netto schuldquote

De tabel geeft het effect weer ten opzichte van de stand van de programmabegroting 2026. Tussentijds zijn er besluiten geweest die van invloed zijn op dit kengetal. Zo is besloten om de Kruispuntkerk aan te kopen en is met amendement 384 besloten dat de gemeente de bouw van een integraal kindcentrum (IKC) financiert. Dit heeft een extra investering ten opzichte van de investeringsplanning bij de begroting 2026 tot gevolg en daarmee ook een grotere financieringsbehoefte die van invloed is op de netto schuldquote. Het effect van de tussentijdse besluiten en toekomstige investeringen zijn dus niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Aankoopprijs

De overeengekomen aankoopprijs van € 8,2 miljoen is het resultaat van een zorgvuldig en transparant proces, waarin zowel marktgegevens, onafhankelijke taxaties als intensieve onderhandelingen zijn betrokken. De prijs weerspiegelt een evenwichtige afweging tussen de waardering door verkoper en koper, rekening houdend met actuele marktomstandigheden en specifieke objectkenmerken.

Twee taxaties

Voorafgaand aan de onderhandelingen hebben zowel koper als verkoper een eigen taxatie laten uitvoeren:

- Taxatie verkoper: € 10,9 miljoen
  Deze waardering is gebaseerd op optimistische uitgangspunten ten aanzien van marktontwikkeling, huuropbrengsten en risico-inschatting. Daarbij is uitgegaan van volledige exploiteerbaarheid en beperkte correcties voor leegstand, onderhoud en marktschommelingen.

- Taxatie koper: € 7,3 miljoen k.k. en €8,1 miljoen v.o.n.
  Deze taxatie hanteert conservatievere aannames. Er is expliciet rekening gehouden met investeringsrisico's, onderhoudslasten, marktonzekerheden, renteontwikkelingen en het tijdsbeslag voordat het pand volledig waarde-optimaal kan worden geëxploiteerd.

Gezien het verschil in uitgangspunten en risicobenadering is het significante prijsverschil tussen beide taxaties verklaarbaar en niet ongebruikelijk binnen vastgoedtransacties.

Onderhandelingsproces en prijsvorming

De uiteindelijke koopprijs is tot stand gekomen na meerdere onderhandelingsrondes, waarin beide partijen hun uitgangspositie hebben bijgesteld op basis van de volgende factoren:

- Grondsituatie: De onzekerheid over de mogelijke bodemverontreiniging.

- Object specifieke risico's: Onderhoudsverplichtingen, herontwikkelingskosten en mogelijke leegstand zijn expliciet financieel vertaald.

- Transactiesnelheid en zekerheid: Verkoper hechtte waarde aan een zekere en tijdige transactie, terwijl koper bereid was zijn initiële waarde-inschatting te verhogen in ruil voor gunstige voorwaarden en risicobeperking.

- Alternatieve scenario's: Zowel een langer verkooptraject als het risico op hernieuwde taxatie-effecten zijn door verkoper als minder wenselijk beoordeeld.

Plaatsbepaling van de overeengekomen prijs

De overeengekomen prijs van € 8,2 miljoen ligt:

- ruim boven de taxatie van de koper (+ ca. 12,5%), waarmee wordt erkend dat het pand positieve intrinsieke kwaliteiten en toekomstpotentie heeft;

- substantieel onder de taxatie van de verkoper (– ca. 25%), waarbij realistisch rekening is gehouden met marktrisico's en investeringscorrecties.

Daarmee positioneert de koopprijs zich logisch tussen beide taxaties, als resultaat van marktwerking en onderhandeling. Dit sluit aan bij gangbare vastgoedprincipes, waarin de feitelijke transactiewaarde wordt bepaald door wat een goed geïnformeerde koper bereid is te betalen en een goed geïnformeerde verkoper bereid is te accepteren.

Conclusie

De aankoopprijs van € 8,2 miljoen kan worden beschouwd als een marktconforme, realistische uitkomst van het onderhandelingstraject, mede in het licht van de uitgevoerde taxaties en de uitgangspunten die daaraan ten grondslag hebben gelegen. Dit resultaat is passend bij de huidige marktomstandigheden en de specifieke kenmerken van het pand.