ERRATUM

Raadsvoorstel

Uitkomsten fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten

(& Start Businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie fase 3)

Zaaknummer: Z/23/078134/385981

Datum behandeling gemeenteraad: 10 juli 2025

1. Aanleiding

Bij de behandeling van het raadsvoorstel uitkomsten fase 2 huisvesting gemeentehuis Voorschoten op 6 mrt, is het raadsvoorstel ongewijzigd doorgeschoven naar de raadsvergadering van 10 juli. Zodat dit voorstel in samenhang met de kadernota 2026 beoordeeld kan worden. Het college wil met dit erratum aanvullende informatie geven over het voorstel, tevens wordt ook een globaal beeld geschetst van de mogelijke reductie op de kapitaallasten.

Het voorstel zelf kan niet worden aangepast, omdat de raad heeft besloten om het voorstel door te schuiven. Daarmee blijven dus ook de beslispunten voor de behandeling door de gemeenteraad op 10 juli aanstaande ongewijzigd.

Op 10 juli ligt het voorstel voor aan de gemeenteraad om het scenario verder uit te werken. In juli 2026 komt die uitwerking ter besluitvorming terug op de agenda van de raad, dan wordt ook de go/no go beslissing gevraagd om het krediet voor de investeringen vrij te geven.

2. Samenvatting van het raadsvoorstel

In het voorstel is een 5-tal scenario's uitgewerkt op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten (d.d. 23 mei 2024).

Scenario A; Huur

Hier is geïnventariseerd welke panden in Voorschoten in aanmerking zouden komen voor huur, om daar het gemeentehuis in te vestigen met een doorrekening van de kosten. De conclusie hiervan is dat dit eigenlijk geen realistische optie is gezien het pandaanbod in de gemeente Voorschoten.

Scenario B: Renovatie

Er is uitgewerkt om, op basis van de uitgangspunten, de bestaande gebouwen te renoveren en verduurzamen. Een relatief kostbaar scenario doordat er veel werk is om de bestaande gebouwen weer op het gewenste niveau te brengen. Dat heeft te maken met de beperkingen van de bestaande constructie, de onbekendheid met de staat van sommige delen en complete vervanging van de technische installaties in de bestaande constructie.

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"

Het college stelt voor om scenario E verder uit te werken en een detailontwerp ter besluitvormig te brengen. Het scenario E heeft de voorkeur, ondanks de hogere investering, gezien de relatief beperkte extra kapitaallasten per jaar. Dit scenario biedt veel meer kwaliteit, voldoet aan alle eisen, het is de meest duurzame oplossingen door de schaalbaarheid van het pand en daarmee ook het meest toekomstbestendig.

3. Planning

Het verschuiven van de besluitvorming naar de raadsvergadering van 10 juli heeft ook consequenties voor de planning van het vervolg. Waar in eerste instantie de deadline voor de besluitvorming van de volgende fase gepland was in december van dit jaar, wordt dat, mede als gevolg van de verkiezingen, naar verwachting de laatste vergadering voor het zomerreces in 2026. Eerder is onwenselijk, dit gegeven de nieuwe start van de gemeenteraad en Is de verwachte doorlooptijd van fase 3. Dat betekent dat afhankelijk van de gekozen oplossing de volgende fase, aanbesteding van de uitvoering van het gekozen scenario niet eerder plaatsvindt dan in Q3 van 2026. Waarna in 2027 een start wordt gemaakt met de uitvoering. De doorlooptijd van het project wordt ingeschat op 1½ jaar. Oplevering is dan niet eerder dan eind 2028.

4. Financiële aspecten

4.1 Prijspeil 2027

In het voorstel dat bij de gemeenteraad ligt is gerekend met het prijspeil 2026. Het uitstellen van de besluitvorming door de gemeenteraad heeft consequenties voor het te hanteren prijspeil. Door een externe kostendeskundige zijn de scenario's opnieuw doorgerekend op het prijspeil van 2027. In de tabel hieronder zijn de kosteninschattingen opgenomen:

Scenario	Prijspeil 26	Prijspeil 27	Verschil (nadelig)
B renovatie	12.118	12.885	-767
C	14.669	15.597	-928
D	15.419	16.395	-976
E	16.493	17.538	-1.045

Bedragen x €1000

Een hoger investeringsbedrag leidt tot hogere kapitaallasten. In de volgende tabel is de stijging van die kapitaallasten zichtbaar.

Kapitaallasten	Prijspeil 2026	Prijspeil 2027	Verschil (nadelig)
Scenario B (renovatie)	937	997	-60
Scenario C	969	1.030	-61
Scenario D	1.018	1.082	-64
Scenario E	1.079	1.148	-69

Bedragen x € 1.000

NB. In de P&C stukken wordt gerekend met prijspeil 2026.

4.2 Afschrijvingstermijnen

De huidige financiële verordening van de gemeente Voorschoten staat een maximale afschrijvingstermijn van 40 jaar toe voor nieuwbouw. Inmiddels is het in meerdere gemeenten, in lijn met de huidige wet- en regelgeving, geaccepteerd dat er een afschrijvingstermijn van 50 jaar wordt gehanteerd voor nieuwbouw. Het verlengen van deze termijn levert een voordeel op omdat de kosten over een langere periode kunnen worden verdeeld. Overigens geldt dat voor renovatie/verbouw er een afschrijvingstermijn van 25 jaar moet worden gehanteerd. Het

aanpassen van de afschrijvingstermijn van 40 naar 50 jaar heeft op scenario B (het renovatie scenario) geen effect.

In de volgende tabel staat het verschil tussen de kapitaallasten weergegeven

Scenario	kapitaallasten 40 jaar	kapitaallasten 50 jaar	Verschil in € voordelig	% verschil
Scenario C	969	914	55	5,7%
Scenario D	1.018	959	59	5,71%
Scenario E	1.079	1.016	63	5,85%

Bedragen x € 1.000
NB. In deze tabel wordt gerekend met de cijfers op prijspeil 26.

4.3 Dekkingsmogelijkheden

Wat	Bedrag	totaal	toelichting
Huidige kapitaallasten	€ 42.000,00		
Vermindering onderhoudskosten	€ 125.000,00		verlaging van het onderhoudsbudget van 150K naar 25K
Efficiency voordelen facilitair	€ 165.000,00		Door effectiever gebouw minder facilitaire kosten
effciciency combineren functies	€ 85.000,00		combineren van dezelfde functies door meerdere gebruikers
Besparing ICT kosten	€ 30.000,00		reductie ICT apparatuur
Verlaging energiekosten	€ 105.000,00		door energiezuininger gebouw verlaging van energiekosten van 135K naar 30K
Verlaging schoonmaakkosten	€ 30.000,00		door effecientere indeling, verlaging van 105K naar 75k
Vermindering huur externe locaties	€ 30.000,00		Nu worden externe locaties gehuurd voor bijeenkomsten waarvoor er geen ruimte is in het gemeentehuis.
taakstelling Bedrijfsvoering	€ 75.000,00		wordt uitgewerkt bij begroting 2028
		€ 687.000,00	
kapitaalllasten Scen E		**€ 1.079.000,00**	
effect op de begroting		**€ 392.000,00**	

- Het efficiencyvoordeel zal bij het maken van de begroting 2028 verder uitgewerkt worden.
- In deze tabel worden de kapitaallasten op prijspeil 2026 gebruikt met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Het voordeel van de afschrijving in 50 jaar is vrijwel gelijk aan het nadeel als gevolg van het uitstellen van besluitvorming.
- De huren van de locaties Situsgebouw en van Beethovenlaan worden nu betaald vanuit het Oekraïne budget. Onduidelijk is tot wanneer dat mogelijk blijft, het gaat om resp. € 27.000 en € 70.000 per jaar.
- In tabel staan u richtbedragen, de exacte onderbouwing wordt verder uitgewerkt bij de besluitvorming over de volgende fase.

4.4 Overige mogelijkheden die financiële ruimte kunnen creëren

- Het creëren van een reserve dekking kapitaallasten, waarin we de opbrengsten onderbrengen van de verkoop van niet essentieel vastgoed.
- Het waarderen van de vaste activa tegen de marktwaarde (op basis van WOZ-waarde) levert de mogelijkheid om een reserve te creëren ter dekking van de kapitaallasten.
- De opbrengsten van de van Wijngaardenlaan gebruiken ter dekking van de kapitaallasten, zie hiervoor Pt 5.
- Uitbreiden van het nieuwe gebouw, verder uitgewerkt in Pt. 6.
- Inkomsten als gevolg van verhuur ruimtes in het gemeentehuis.
- Complementair gebruik van andere locaties, zoals de Kruispuntkerk, de nieuwe locatie voor de buitendienst levert een effectiever gebruik op van ruimte.

5. Netcongestie

Een realistisch probleem is de beperkte beschikbaarheid voor nieuwe aansluitingen bij nieuwbouwprojecten. Navraag bij Liander voor dit project geeft echter een ander beeld. Er zijn geen problemen (lees vertragingen) te verwachten bij dit project, Dit komt omdat de bestaande aansluiting ruim voldoende is voor de huidige bebouwing en de toekomstige bebouwing, ook inclusief de bibliotheek.

6. Procesverloop

Het proces om te komen tot een definitief en technisch ontwerp zal de medewerking vragen van verschillende gebruikers van het nieuwe pand. Er worden diverse werkgroepen ingesteld om hiervoor een bijdrage te leveren, de al werkzame werkgroep vanuit de raad krijgt hierin ook een rol. Daarnaast zullen we na de besluitvorming (op 10 juli) een planning uitwerken waarin de verschillende mijlpalen staan, die dan ook gedeeld kunnen worden met de raad en belanghebbenden. De vorm waarin dit gebeurt kan verschillen, zo is een raadsinformatiebrief een geschikt medium om de financiële aspecten te delen, maar een uitwerking van het schetsontwerp is juist beter te presenteren in een informatieavond. Ook dit wordt verder uitgewerkt in de planning.

7. Eerste verkenning Bibliotheek locatie Wijngaardenlaan

Voor de ontwikkeling van de locatie Wijngaardenlaan, waar de bibliotheek op dit oment is gehuisvest, hebben we een eerste verkenning gedaan qua mogelijkheden en opbrengsten. In de uitwerking van de volgende fase van het voorstel, zal dit ook verder uitgewerkt worden en zullen er ook reële en haalbare opties voorgelegd worden.

In de afgelopen periode is een eerste verkenning gedaan naar de mogelijke opbrengt van de locatie bibliotheek. Het gaat hier om een gemeentelijk monument, met beeldbepalende gevels. Hier is een sloop/nieuwbouw scenario niet realistisch omdat dat te sterk afwijkt van het huidige gemeentelijke beleid.

<u>Mogelijkheid 1. Verkoop</u>

De verkoop aan een ontwikkelaar is mogelijk, waarbij wel de gemeentelijke kaders mee worden gegeven voor herontwikkeling. De huidige WOZ-waarde is € 1.003.000 (peildatum 1/1/24). Een realistische verkoopprijs zal berekend moeten worden op basis van de ontwikkelmogelijkheden en kaderstelling door de gemeente, die zal altijd lager zijn dan de WOZ-waarde is de verwachting.

<u>Mogelijkheid 2. Ontwikkelen voor woningbouw</u>

De bestaande 1200m2 kunnen worden ontwikkeld voor appartementen. Volgens de Voorschotense woonregels zal dat in drie segmenten verdeeld zijn, sociaal, midden en markt. Een eerste verkenning laat zien dat er ongeveer van ieder segment 4 woningen kunnen komen. Sociaal rond de 70m2 per woning, midden rond de 100m2 per woning en markt rond de 130m2 per woning. Uiteraard zijn er veel keuzes te maken m.b.t. afwerking en installaties, die de uiteindelijke opbrengst bepalen. De eerste doorrekening levert een bandbreedte op waarbij de opbrengsten tussen de € 0 en € 800.000 liggen.

8. Eerste verkenning aanvullende mogelijkheden gemeentehuis

Een andere optie om meer kostendragers te vinden voor de financiering van het gemeentehuis is te kijken naar mogelijkheden om extra bouwlagen toe te voegen. Uiteraard moeten hiervoor procedures gevoerd worden om dit ook mogelijk te maken, maar dit is ook een eerste verkenning van opties, zodat u in staat bent om een breder beeld te vormen, zonder dat de haalbaarheid al getoetst is. Deze opties, die overigens alleen mogelijk zijn bij scenario D en E, zijn doorgerekend en hieronder staan de resultaten.

8.1 Extra bouwlaag voor sociaal/maatschappelijke aan de gemeente gelieerde instellingen.

Hiermee zouden wij de huur en bezit van een aantal panden in onze gemeente kunnen afstoten en die opbrengsten gebruiken ter dekking van de kapitaallasten. Door het toevoegen van een bouwlaag van 600m2 bruto, creëert de gemeente de mogelijkheid om hier maatschappelijke organisaties te huisvesten, denk hierbij bijvoorbeeld aan Voorschoten Voor Elkaar, CJG, en voor 1e-lijns zorg, zoals huisartsen. Er zijn een aantal varianten doorgerekend, die te maken hebben met mate van afwerking en beoogde grondprijs.

Samenvattend, op basis van een huurprijs tussen de € 160- € 200 per m2, levert dat een jaarlijkse opbrengst op tussen de € 88.000 en € 111.000 per jaar. De extra investeringskosten bedragen minimaal € 1,2 mln., maximaal € 1,5mln. De kapitaallasten voor deze investering liggen tussen de € 55.000 en € 60.000 per jaar.

Per saldo resteert dan een bedrag ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis tussen de € 28.000 en € 56.000 per jaar.

8.2 Extra bouwlagen voor woningen

Optie a. Luxe appartementen
Optie b. Mix volgens Woonvisie Voorschoten
Optie c. Uitsluitend sociale woningen

<u>Optie a. Luxe appartementen</u>

10 koopwoningen van ca 85m2
Totale opbrengst (marktwaarde minus investeringskosten) € 850.000

<u>Optie b. Mix van woningen</u>

6 woningen 55m2 en 6 woningen 85m2
Totale opbrengst € 800.000

<u>Optie c. Sociale woningen</u>

16 woningen 52m2 – sociale huur
Totale opbrengst € 320.000

Hierbij kunnen de opbrengsten ook ingezet worden voor verlaging van de kapitaallasten voor de totale nieuwbouw.

Bij het berekenen van het effect van bovenstaande opties is nog geen rekening gehouden met de btw. Wanneer de gemeente zelf woningen gaat ontwikkelen, heeft dat een nadelig effect op de btw. Dat betekent dat het investeringsbedrag, en daarmee ook de kapitaallasten, zal stijgen. Overigens is in het oorspronkelijke raadsvoorstel alles nog exclusief btw berekend. Wanneer de plannen verder worden uitgewerkt, zal duidelijk moeten worden welk effect de btw heeft op de kosten.

Naast de financiële component vraagt het aanbrengen van een extra bouwlaag op het gemeentehuis voor woningbouw ook om het instellen van een vereniging van eigenaren (vve). Dit kan complexe constructies opleveren.

9. Menukaart

In de behandeling van het voorstel is er gevraagd om een menukaart, zodat de raad wat keuzes kan maken bij de ontwikkeling van scenario E.

1. Optoppen t.b.v. Maatschappelijke organisaties
   Levert structureel huurinkomsten op variërend tussen de € 28.000 en € 56.000 per jaar.

2. Optoppen met woningen luxe segment
   Levert een incidenteel bedrag op van ongeveer € 850.000, dat levert een bedrag van ongeveer € 30.000 per jaar voor 50 jaar, ter dekking van de kapitaallasten.

3. Optoppen met woningen in mix
   Levert een incidenteel bedrag op van ongeveer € 850.000, dat levert een bedrag van ongeveer € 28.000 per jaar voor 50 jaar, ter dekking van de kapitaallasten.

4. Optoppen met woningen in sociaal segment.
   Levert een incidenteel bedrag op van ongeveer € 320.000, dat levert een bedrag van ongeveer € 11.000 per jaar voor 50 jaar, ter dekking van de kapitaallasten.

5. Opbrengsten verkoop of ontwikkeling huidige pand bibliotheek
   a. Verkoop van het pand levert een bedrag op van maximaal € 1.000.000, dat betekent een bedrag van € 35.000 per jaar voor 50 jaar, ter dekking van de kapitaallasten.
   b. Bij de ontwikkeling van de locatie naar woningen ligt de incidentele opbrengst tussen de € 0 en € 850.000, resulterend in een bedrag per jaar voor 50 jaar tussen de € 0 en € 30.000, ter dekking van de kapitaallasten.

Als de gemeenteraad besluit om één van bovenstaande punten mee te nemen in fase 3 is aanvullend budget van ongeveer € 25.000 noodzakelijk om fase 3 uit te voeren.

10. Effect op de meerjarenbegroting

In Voorschoten wordt begroot op basis van constante prijzen. Dit betekent dat in de kadernota 2026 alle ontwikkelingen financieel worden vertaald naar het prijspeil 2026. Daarom worden in de kadernota en de bijbehorende investeringsplanning de bedragen in overeenstemming met het oorspronkelijke raadsvoorstel gehanteerd. Een latere start van de werkzaamheden betekent dat de prijzen zullen stijgen, zie bovenstaande tabel voor een indicatie hiervan. Echter zal in de kadernota 2027 het prijspeil van de hele begroting worden aangepast, zowel voor de lasten, als bij de baten. De hogere bouwkosten door een latere start moeten dan ook in dit licht worden gezien.