



Datum besluit B&W 14 december 2021
Raadsverg. d.d. 8 februari 2022
Agendapunt nr. 7
Portefeuillehouder(s) J. Keus - Financiën, Energietransitie en Handhavingsbeleid
Redacteur N.C.J. van der Sande
Doorkiesnummer (070) 326 10 37
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 21.100990

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**
De Grondexploitatie Sion - 't Haantje Tiende herziening, 2022
2. **Voorstel**
 1. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Tiende herziening, 2022
 2. De vrijval van de verliesvoorziening aan te merken als dekking voor verlaging van de boekwaarde van de gemeentelijke gronden in Pasgeld-Oost en dit te verwerken in de jaarrekening 2021
3. **Inleiding**

Het jaarlijks vaststellen van de herziening van de grondexploitatie heeft een verband met het opstellen en vaststellen van de gemeentelijke jaarrekening: het resultaat op de grondexploitatie is een belangrijke inputfactor. In lijn met het advies van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2020 loopt, in afwijking van eerdere herzieningen, de geplande besluitvorming van de Tiende herziening 2022 vooruit op de planning van het proces voor de jaarrekening 2021.

Middels dit raadsvoorstel leggen wij de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Tiende herziening, 2022 ter vaststelling aan uw raad voor.
4. **De Tiende herziening van de grondexploitatie.**

De grondexploitatie betreft zowel een openbaar document als een vertrouwelijk document. Het openbare document wordt als bijlage bij dit voorstel aan uw raad verstrekt.

Op de vertrouwelijke grondexploitatie hebben wij bij de vaststelling op 14 december 2021 geheimhouding opgelegd op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub g WOB. Wij verzoeken u daarom tijdens uw eerstvolgende raadsvergadering deze geheimhouding te bekrachtigen. Het document ligt vanaf 16 december 2021 bij de griffie ter inzage .

De grondexploitatie is voorzien van een uitgebreide inleiding, dat samenvattend de stand van zaken per deelgebied beschrijft, zowel ruimtelijk als financieel.
5. **Specifieke wijzigingen opgenomen in de grondexploitatie**

Het voorgenomen woningbouwprogramma is in deze Tiende herziening in grote lijn ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande herziening. Dit is het gevolg van het feit dat beleidsrijke keuzes zoals door uw raad gevraagd (samenstelling en omvang woningbouwprogramma en mogelijke optimalisaties/keuzes betreffende bijvoorbeeld ontwikkelvisie gebied Pasgeld-West) komende periode nog gemaakt zullen worden. Op 12 oktober 2021 heeft uw raad de kwalitatieve en programmatische ambities voor Pasgeld-West vastgesteld als uitgangspunten voor het ontwerpproces van de openbare ruimte, voorzieningen en woningbouw.

Daarbij heeft uw raad ook besloten af te zien van verkoop van de gemeentelijke gronden aan de gebiedsontwikkelaar in Pasgeld-Oost. Tezamen met haar eigen gronden was het voornemen om in Pasgeld-Oost een woningbouwprogramma te ontwikkelen en te realiseren van circa 220 woningen.



Mede naar aanleiding van de inbreng van omwonenden in het gevoerde participatieproject is met de ontwikkelaar overeengekomen:

- om het woningbouwprogramma voor Pasgeld-Oost terug te brengen tot 100-110 grondgebonden vrije sectorwoningen, te realiseren op haar eigen gronden;
- een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen waarbij in Pasgeld-Oost de invulling van de integrale wateropgave voor Pasgeld wordt geoptimaliseerd.

Hiermee wordt in belangrijke mate een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering gerealiseerd en daarmee wordt tegemoet gekomen aan de inbreng van de omwonenden. Ook levert dit een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Pasgeld-West, met name als het gaat om risicomanagement op het gebied van het ruimtegebruik in het kader van de wateropgave.

Het transactieresultaat Pasgeld-Oost op de voorgenomen verkoop van de gemeentegronden was als bijdrage opgenomen in de Negende herziening 2021. Het vervallen hiervan is verwerkt in deze Tiende herziening, 2022.

6. Het financieel beeld van de grondexploitatie.

De grondexploitatie is robuust en geeft het vooruitzicht dat net als in 2021 er voor de komende jaren een flinke daling van de boekwaarde wordt voorzien. De omvang van de gekwantificeerde risico's is gedaald en waarmee ook de risicobuffer binnen de algemene reserve bij de jaarrekening 2021 in omvang verlaagd kan worden.

Het in deze herziening geraamde nadelig resultaat op de grondexploitatie is ten opzichte van 2021 gedaald. De bestaande verliesvoorziening zal in de jaarrekening 2021 hierop worden afgestemd volgens de grondexploitatie-voorschriften in het BBV.

7. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen.

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Tiende herziening, 2022 bedraagt:

€ 3,844 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026

€ 3,840 miljoen nadelig netto contante waarde per 1 januari 2022

€ 3,482 miljoen verliesvoorziening op basis van het BBV per 1 januari 2021

In de vastgestelde Negende herziening, 2021 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 4,304 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026

€ 4,272 miljoen nadelig netto contante waarde per 1 januari 2021

Verliesvoorziening

€ 4,167 miljoen per 1-1-2021 (jaarrekening 2020)

€ 3,482 miljoen per 31-12-2021

€ 0,685 miljoen verlaging.

Uw raad wordt voorgesteld de vrijval van de verliesvoorziening aan te merken als dekking voor verlaging van de boekwaarde van de gemeentelijke gronden in Pasgeld-Oost en dit te verwerken in de jaarrekening 2021.

b) Resultaat risicoparagraaf

Risico's kunnen pas in de ramingen van de grondexploitatie worden opgenomen als ze zich daadwerkelijk voordoen, maar alle risico's worden ieder jaar opgenomen in de risicoparagraaf en gekwantificeerd, zodat een goed en inzichtelijk beeld ontstaat van het benodigde weerstandsvermogen om deze risico's te kunnen opvangen. Naast de afname



de afname van het geraamd nadelig resultaat, is te zien dat het totaal aan gekwantificeerde risico's ook is afgenomen (= voordelig) en wel van € 6,399 miljoen tot € 4,794 miljoen in deze Tiende herziening 2022.

Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparaagraaf (a+b)

De ontwikkeling van het totaal aan geraamd resultaat op de grondexploitatie tezamen met de gekwantificeerde risico's is als volgt:

€ 10,67 miljoen nadelig in Negende herziening, 2021 naar

€ 8,63 miljoen nadelig in Tiende herziening, 2022

€ 2,04 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

8. Vervolg

Aan uw raad wordt bij dit raadsvoorstel een openbare versie van de grondexploitatie verstrekt. Mocht u vragen hebben of een nadere toelichting willen, dan hechten wij er aan die van u te vernemen. Uiteraard is ambtelijke bijstand beschikbaar ter nadere toelichting op de herziene grondexploitatie.

Zoals aangegeven zullen beleidsrijke keuzes zoals door de raad gevraagd komende periode nog gemaakt worden. Overeenkomstig de aanbevelingen in het rapport van de rekenkamer zal over de planontwikkeling een openbaar en transparant debat binnen uw raad plaats vinden.

Daarnaast hopen wij u in het najaar weer in een volgend "Sionsgaerde-overleg" over de voortgang van de ontwikkelingen in RijswijkBuiten te kunnen informeren.

9. Bijlagen

Openbare versie Grondexploitatie Sion – 't Haantje Tiende herziening, 2022.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 8 februari 2022
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 14 december 2021, nr. 21-082

BESLUIT:

1. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Tiende herziening, 2022
2. De vrijval van de verliesvoorziening aan te merken als dekking voor verlaging van de boekwaarde van de gemeentelijke gronden in Pasgeld-Oost en dit te verwerken in de jaarrekening 2021

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 8 februari 2022

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.dr.s. G.A.A. Verkerk