



Gemeente Rijswijk
t.a.v. de leden van de gemeenteraad
Bogaardplein 15
2284 DP Rijswijk

Sterpassage Rijswijk C.V.

**Avenue Ceramique 226
6221 KX Maastricht**

**Postbus 5049
6202 WD Maastricht**

T: +31 (0)43-763 03 00

**KvK nr 76010716
BTW NL860477678B01**

Datum

7 juni 2023

Betreft

Besluitvorming raadsbesluit inzake The Orchard (voormalige Sterpassage)

Kenmerk

1628/JS-JM/97865

Geachte gemeenteraad van de gemeente Rijswijk,

Sinds eind 2019 zijn we gezamenlijk met de gemeente Rijswijk in een intensief traject bezig om te komen tot de realisatie van het project Sterpassage/The Orchard. Sinds de start van de samenwerking hebben wij gezamenlijk gewerkt aan een prachtig project, waarbij de hoge kwaliteitseisen van het Q-team zijn gerealiseerd, alsook de gemeentelijke eisen zijn ingewilligd om in het korte tijdsbestek te komen tot de mogelijkheid om te starten met bouwen. Een prestatie van niveau om in een binnenstedelijke locatie in nauwelijks 3,5 jaar te komen van initiatief tot start realisatie met tevens een volledig nieuw bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning. Een project dat als voorbeeld wordt genoemd op diverse congressen en binnen de ministeries.

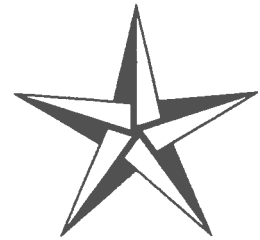
Helaas zijn we in deze tijd ook geconfronteerd met zware economische veranderingen. Sinds eind 2021 zijn de energieprijzen zo fors toegenomen dat dit een invloed heeft op de bouwkosten, loonkosten en algehele inflatie. Als tegenreactie hebben centrale banken de renten verhoogd, waardoor de afzetmogelijkheden en financieringsmogelijkheden stevig beperkt werden.

Dankzij de juiste partners in het project in de vorm van de beleggers en de aannemer zijn wij tot op heden in staat geweest het project in stand te houden. Echter inmiddels helaas met een negatief eindresultaat, hetgeen onze aandeelhouders doet overwegen of het niet verstandiger is om het project niet te realiseren en betere economische tijden af te wachten.

Hierbij voorzien wij voor zowel Bogaard stadscentrum, de betrokken partijen, de woningzoekenden in Rijswijk en ook qua werkgelegenheid een negatief effect. Winkeliers en omwonenden zullen klagen over de verlaten bouwplaats, de aannemer mist haar omzet, woningzoekenden zullen minimaal 500 woningen in Rijswijk missen en de werkgelegenheid zal vooralsnog niet tot stand komen. Rijswijk verdient beter!

Derhalve zijn wij in overleg met de gemeente Rijswijk op zoek gegaan naar mogelijkheden om de overweging van onze aandeelhouders de juiste kant op te laten gaan. Gezamenlijk hebben we op basis van de subsidieregeling "Impulsaanpak winkelgebieden" op succesvolle wijze een rijksoverheidssubsidie ten behoeve van de gemeente verkregen. Daartoe hebben we volledige inzage in onze businesscase gegeven, hetgeen niet heel gebruikelijk is, maar, gegeven de omstandigheden, nodig was om aan te tonen dat er daadwerkelijk een tekort op het totaalproject drukt.

Wij zien in het ingrijpen door de rijksoverheid in het marktfunctioneren ook een duidelijk signaal van de rijksoverheid dat de markt dit soort opgaven niet op een marktconforme manier kán oplossen; de markt dient



hierbij geholpen te worden, hetgeen door de verstrekking van de subsidie ook op rijksniveau wordt onderkend. De rijksoverheid dekt de helft van de onrendabele top, ten tijde van de aanvraag van de subsidie.

Wij vragen uw raad dan ook om het collegevoorstel goed te keuren en over te gaan tot het mogelijk maken van het eerste bouwproject in Bogaard stadscentrum. Hiermee wordt de realisatie van ruim 500 woningen en een nieuwe retailimpuls veilig gesteld, de Prinses Alexiapassage, die het winkelcentrum verbindt met het Wethouder Hillenaarsplantsoen, gerealiseerd en voorkomen dat de huidige onbebouwde locatie/bouwplaats nog jaren onderdeel van het winkelcentrum blijft.

Naast dit beroep dat we op uw gemeenteraad doen, lichten we ook hieronder puntsgewijs toe welke stappen wij genomen hebben om met extra kosten, extra inspanningen en extra risico's het project überhaupt al op dit punt te brengen;

- Maximaliseren van het onderhandelingsresultaat met beleggers (in de huidige markt):
 - o In overleg met de inmiddels afgevalen belegger hebben wij een uitgebreide studie naar alternatieve woningplattegronden (ten behoeve van een 'friends-concept') gedaan, teneinde de opbrengsten te optimaliseren;
 - o In overleg met de gecontracteerde belegger hebben wij een aanpassing van de woningplattegronden gedaan, teneinde de opbrengsten te maximaliseren;
 - o Er is op begane grond een retailruimte ingeruild tegen een bewonersruimte (een concept van de belegger). Hierin kunnen bewoners gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen zoals vergaderruimten, werkplekken, bijeenkomstruimte, bewonersbalie en nog veel meer. Dit brengt een afslag ten opzichte van de verhuur van retailruimten, maar was voorwaardelijk voor de belegger;
 - o Het Programma van Eisen van de belegger is maximaal terug onderhandeld;
 - o Verhuurrisico van de retailruimten blijft bij ontwikkelaar (ingerekend is de bovenkant van de markt => relatief veel risico voor ontwikkelaar).
- Kritische analyse van alle budgetten:
 - o Daar waar mogelijk de budgetten aangepast tot maximaal de contractwaarde;
 - o De budgetten onvoorzien zoveel als mogelijk beperkt (wat nog nét acceptabel is in deze fase).
 - o De interne ontwikkelvergoeding is fors gereduceerd (25%).
- Alternatieve financiering:
 - o Ontwikkelaar heeft de financieringsopgave van de belegger naar zich toe getrokken, in ruil voor een extra betaling (maar het renterisico blijft bij ontwikkelaar, dit is niet marktconform);
- Voorbereidende werkzaamheden:
 - o Teneinde vertraging te voorkomen zijn er al (op risico) voorbereidende werkzaamheden opgestart, zodat (bij positieve besluitvorming van de gemeenteraad) tijdig kan worden opgeleverd aan de belegger.

Zonder voornoemde inspanningen was het tekort vele malen groter geweest en was het, ook met een inspanning van de gemeente, niet mogelijk geweest om over te gaan tot realisatie. Indien de gemeenteraad positief besluit, dan zullen wij onvoorwaardelijk starten met de realisatie.

Wij vertrouwen erop dat wij samen met u de eerste grote ontwikkeling in Bogaard stadscentrum tot een goed einde mogen brengen, te beginnen met een voorspoedige start van de realisatie dit jaar. Daarvoor zijn we echter wel afhankelijk van uw positieve besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Sterpassage Rijswijk C.V.



Namens deze
Sterpassage Rijswijk Beheer B.V.
drs. Jaco Meuwissen MRE MRICS