

Beantwoording raadsragen gesteld tijdens het Forum Stad van 9 april 2024

m.b.t. raadsvoorstel Herziening 2024 van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2023

De volgende toezeggingen zijn tijdens het Forum gedaan aan de Raad:

1. dubbeling alinea op pagina 2 raadsvoorstel aanpassen (redactioneel) - op verzoek van PvdA
2. toezegging schriftelijk terugkomen op sociale woningbouw (financiële effecten), aantallen en percentages – op verzoek van VVD
3. toezegging schriftelijk terugkomen op toelichting kostenstijging zoals opgenomen in paragraaf 5.2.1 – op verzoek van VVD
4. toezegging schriftelijk terugkomen op toename risico's van 400k en relatie met verliesvoorziening – op verzoek van WIJ.Rijswijk
5. toezegging om de publieksversie toe te zenden - op verzoek van CDA.

Vragen VVD

6. Klopt het dat sprake is van een toevoeging van extra sociale woningen ten opzichte van de vorige GREX? En zo ja wat is hiervan de reden om dit te doen? Welke kosten zijn hiermee gemoeid? Met andere woorden: wat kost het de gemeente aan extra verlies in de GREX?
7. Er lijkt een behoorlijke toename van de kosten in de verschillen analyse te zijn. Zie hiervoor bladzijde 40. Wat is de reden van deze stevige toename? Wat kan worden gedaan om die kosten terug te brengen? En welke opdracht geeft het college daartoe het programmabureau mee?
8. Er zijn diverse belangrijke kostenposten zoals infrastructurele voorzieningen die ten laste moeten komen van de algemene dienst. Zijn daar al bedragen voor gereserveerd in de begroting? En over welke bedragen hebben we het hier? Wat komt daarvan nog naar de raad en wanneer?

Beantwoording van de punten 1 t/m 8:

Vraag 1: Dubbeling alinea

Deze dubbeling is verwijderd. Het aangepaste raadsvoorstel is op de raadsagenda geplaatst.

Vraag 2 en 6: Toelichting op het programma sociale huurwoningen

In de 12^e herziening is het aandeel sociale huurwoningen in Pasgeld West verhoogd ten opzichte van de 11^e herziening, van 58 eenheden naar 100. In het hiernavolgende kader lichten we dat toe.

SOCIAAL PROGRAMMA PASGELD WEST IN 11^e HERZIENING

In de 11^e herziening bestond het contingent van door Vidomes te realiseren woningen uit 117 eenheden:

- 58 sociale huur MGW;
- 36 middenhuur MGW;
- 23 middenhuur EGW.

In loop van 2023 is op enkele fronten voortschrijdend inzicht ontstaan:

- Vidomes heeft in de loop van 2023 aangegeven er de voorkeur aan te geven binnen het overeengekomen contingent in RijswijkBuiten louter sociale huurwoningen te realiseren. Nieuw te realiseren middenhuur woningen voegt men liever toe op locaties met een concentratie van sociaal bezit in de bestaande stad;
- In de lokale prestatieafspraken is o.a. opgenomen dat de gemeente zich inspant om sociale woningen toe te voegen in gebiedsontwikkelingen en dat Vidomes en de gemeente de mogelijkheden onderzoekt voor het realiseren van een hoger aantal woningen in RijswijkBuiten.

Afsluitend moet worden opgemerkt dat, als resultante van de programmatische verschuivingen en de toename van het totale programma, de grondwaarde van het woningbouwprogramma in Pasgeld West is toegenomen met € 1,6 mln.

Het vergroten van het aandeel sociale huur is dus slechts één van de verschuivingen in de het programma van Pasgeld West. We kunnen daarom ook niet spreken van een *verlies* dat die extra sociale huurwoningen opleveren; wel kan men stellen dat als die 42 woningen vrije sector woningen zouden zijn, ze de grex meer zouden opleveren en de grex er meer op vooruit zou gaan.

10% SOCIALE HUUR

Het uitgangspunt is nog steeds dat 10% van het nieuwbouw woningprogramma in RijswijkBuiten bestaat uit sociale huur.

In de Zevende herziening, 2019 is voor het sluitend maken van de grondexploitatie besloten tot het optimaliseren van het woningbouwprogramma door toevoeging van extra appartementen aan weerszijden van het spoor. Besloten is toen ook dat het uitgangspunt van 10% sociale huur niet op de toegevoegde optimalisering van toepassing is.

Het minimum aantal te realiseren sociale huurwoningen is daarmee 10% van het woningbouwprogramma in de Zevende herziening van 3.331 woningen; derhalve 334 eenheden.

Dit betreft (grondgebonden en/of gestapelde) huurwoningen/woonzorgvoorzieningen met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens. Dit uitgangspunt is gecommuniceerd en overeengekomen met de betrokken corporaties Vidomes en RijswijkWonen. Het programma sociale huur in RijswijkBuiten bestaat naast het woningbouwprogramma ook uit zorghuisvesting dat in de grondexploitatie onderdeel uitmaakt van het programma voorzieningen.

Het huidige programma (**inclusief** het restant van de in de Zevende herziening, 2019 toegevoegde optimalisering) bestaat uit totaal:

Woningen	3.627 eenheden
<u>Zorghuisvesting</u>	<u>84 eenheden</u> +
Totaal	3.711 eenheden
Waarvan sociale huur	354 eenheden (>334)

354 sociale huur afgezet tegen het programma (2019) leidt tot een percentage van 10,6%

354 sociale huur afgezet tegen het totale programma leidt tot een percentage van 9,5%

Vraag 3 en 7: Toelichting kostenstijging blz. 40 e.v.

In de toelichting is gemeld dat er een herijking heeft plaatsgevonden van de plankosten, bestaande uit interne kosten (personeel), externe inhuur, doorbelasting vanuit de lijn, onderzoeken enz.

Naast de stijgingen in loonkosten (prijsspeil) van intern- en extern personeel is ook de benodigde omvang (capaciteit) hiervan geactualiseerd. Dit heeft ook tot gevolg dat doorbelastingen van kosten vanuit het stadhuis minder snel in omvang kunnen afnemen.

Strengere regelgeving, inspraak en bezwaar- en beroepsprocedures vragen naast oplopende vertragingen ook veel externe adviezen, rapporten en extra juridische bijstand.

De kosten gaan ook hier voor de baten uit en zijn noodzakelijk om de geraamde inkomsten uit grondverkoop te realiseren. Sturen op kostenbeheersing is één van de speerpunten van het

programmabureau en het college heeft daar geen aanvullende opdracht toe gegeven.

Vraag 4 WIJ.Rijswijk : Risicoparagraaf grondexploitatie Sion – 't Haantje t.l.v. voorziening

Hoewel we een besparing realiseren van 1,89 miljoen stijgen onze risico's met 409.000 euro. Waarom verwerken we de risico's nu niet in de verliesvoorziening en stellen we dit bedrag niet bij met 1,4 miljoen?

In de samenvatting van het geraamde resultaat van de grondexploitaties op hoofdlijnen wordt de ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie en het resultaat van de risicoparagraaf gezamenlijk in beeld gebracht.

De ontwikkeling van de risico's binnen de grondexploitatie worden meegenomen in het totale beeld van alle risico's van de gemeente en maken deel uit van de paragraaf Weerstandsvermogen in de begroting en jaarrekening van de gemeente. Tegenover de risico's heeft de gemeente de Algemene reserve als buffer staan.

Voor het resultaat op de grondexploitaties is verplicht een voorziening opgenomen.

Pas als de risico's zekere uitgaven worden en deel gaan uitmaken van het resultaat dient ook hiervoor een voorziening opgenomen te worden.

Vraag 5: Publieksversie grex

Deze is bij de stukken bij het raadsvoorstel geplaatst.

Vraag 7: Infrastructurele voorzieningen

De aanleg van alle wegen binnen het plangebied van de grondexploitatie Sion – 't Haantje komen ten laste van de grondexploitatie.

De aanleg en het onderhoud, of reconstructie van wegen buiten het exploitatiegebied zoals de Lange Kleiweg, 't Haantje, de Sionsweg, de Prinses Beatrixlaan en een gedeelte van de Van Rijnweg komen ten laste van de algemene dienst.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 18 juni 2019 besloten dat de kosten van wijkoverstijgende infrastructuur binnen het exploitatiegebied (de aanleg van de Laan van 't Haantje en de langzaamverkeersbrug over de Prinses Beatrixlaan) ook ten laste van de algemene dienst komen. Deze kosten worden opgenomen in het onderhoud kapitaalgoederen en de daarbij behorende investeringsbudgetten.

Voor de Lange Kleiweg geldt dat daar nog geen bedrag voor gereserveerd is in de begroting, dit jaar zal een eerste kostenraming opgesteld worden.