



# Grondexploitatie:

- Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied)
- Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, 2024





# Inhoud

1	RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk !.....	2
	De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.....	4
	Deelgebieden RijswijkBuiten .....	4
	Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten .....	5
	Grondexploitatie Sion - 't Haantje.....	8
	Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen .....	13
2	Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie.....	14
2.1.	Ruimtegebruik .....	14
2.2.	Programma .....	16
2.2.1.	Programma.....	16
2.2.2.	Groencompensatie .....	18
2.2.3.	Volkstuincomplex De Schoffel .....	19
2.2.4.	Spoorwegverdubbeling .....	19
2.3.	Parameters.....	19
2.4.	Planning .....	21





# 1 RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk !



*Luchtfoto RijswijkBuiten uit 2023*

Voor u ligt de Twaalfde herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2024 (woongebied) en de grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, 2024. Na de vaststelling van de Elfde herziening vorig jaar april en de toename van de verliesvoorziening tot > 20 miljoen kan dit jaar een positievere uitkomst ter besluitvorming voorgelegd worden.

De grondexploitaties bevatten in de eerste plaats een beschrijving van de actuele stand van zaken van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Vervolgens worden de meer algemene uitgangspunten van de grondexploitaties uitvoerig omschreven, zoals de demarcatie van het plangebied, het beoogde programma en ruimtegebruik.

Hierna komen zowel de tot nu toe gerealiseerde en de geraamde kosten en opbrengsten uitgebreid aan bod, gevolgd door een verschillenanalyse tussen de grondexploitatie 2023 en de grondexploitaties 2024.

Tot slot zijn in de risicoparagraaf alle risico's beschreven en gekwantificeerd.

Het bovenstaande betreft feitelijk een beschrijving van de jaarlijkse actualisatie van het prijspeil (naar januari 2024), een actualisatie van alle kosten en opbrengsten, een prognose van de verwachte ontwikkelingen van kosten en opbrengsten voor de toekomstige jaarschijven en de analyse van de risico's.

In 2024 wordt, ondanks uitdagende maar meer genormaliseerde marktomstandigheden, verder gebouwd aan een toekomstbestendige woonwijk. Die vindt zijn oorsprong in het in 2009 door de raad vastgestelde Masterplan Rijswijk-Zuid. De destijds gestelde ambities zijn vandaag de dag nog grotendeels actueel en de toenemende aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (natuurinclusief bouwen) sluiten hierbij aan. Met het toenmalige besluit heeft het gemeentebestuur, door te kiezen voor een volledig gasloze wijk, haar nek uitgestoken op basis van een doorwrochte visie en een gezonde dosis lef. De in 2012 geïntroduceerde naam RijswijkBuiten staat onverminderd als een huis, deze sluit ook nog steeds goed aan bij het groen-stedelijke karakter dat het gebied kenmerkt. Waar het accent in het verleden voornamelijk lag op energetische duurzaamheid zijn aspecten als klimaatadaptatie en biodiversiteit nu nog meer dan in het verleden onderdeel van de planuitwerking geworden. Het voorlopige resultaat mag er zijn, veel gezinnen wonen naar grote tevredenheid in een duurzame woning in een groene en kindvriendelijke leefomgeving.

Thans zijn 2.264 woningen opgeleverd en/of in aanbouw. Waar in Sion overwegend is ingezet op (jonge) gezinnen en grondgebonden woningen, komen in Parkrijk ook andere doelgroepen meer aan bod zoals doelgroepen met een zorgvraag/-behoefte. Naast vrije sector koopwoningen is in Parkrijk ook een substantieel aantal sociale en midden huurwoningen gerealiseerd en in aanbouw.



RijswijkBuiten heeft een onverminderde aantrekkingskracht op woningzoekenden, van jonge starters tot senioren. Van stimulerende maatregelen zoals de erfpacht-regeling en de starterslening wordt goed gebruik gemaakt. Alle plannen die in het afgelopen kalenderjaar in verkoop zijn gebracht zijn 100% verkocht. Het sentiment is positief en de wijk blijkt onveranderd gewild bij bestaande bewoners en woningzoekenden. Verhuisbewegingen binnen de wijk bevestigen dit beeld. Het onderstreept dat RijswijkBuiten een begrip is, een groot compliment voor Rijswijk.

De huidige situatie in de wereld en economie, zoals de voortdurende oorlog in Oekraïne en de -ook historisch gezien- hoge inflatie, hebben nog steeds een groot effect op de Nederlandse woningmarkt en grondexploitaties in algemene zin. Ten opzichte van vorig jaar is de situatie evenwel wat meer genormaliseerd en is er aanleiding om over de toekomstige jaren voorzichtig optimistisch te zijn. De extreme (bouw)kostenstijging en de opgelopen hypotheekrente hebben wel hun sporen nagelaten, (woning)bouwprojecten staan qua financiële haalbaarheid onverminderd onder druk (grondwaarden), inclusief het afzetrisico (betaalbaarheid).

Ondanks deze omstandigheden wordt in 2024 verder gebouwd aan RijswijkBuiten, letterlijk (geplande start bouw) en figuurlijk (bestemmingsplannen, bouw- en woonrijp maken en op de tekentafel). Ook wordt dit kalenderjaar opnieuw een aantal deelplannen in verkoop gebracht.

Met de Grondexploitaties 2024 wordt een stevige (financiële) basis gelegd voor de jaren tot en met 2030, om RijswijkBuiten in lijn met de eerder vastgestelde ambities te voltooien.



## Grondexploitaties

### Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied) en Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, 2024



## De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje bestond voorheen voor een groot deel uit glastuinbouw (met name Sion), landbouw, drie volkstuincomplexen en verspreid liggende woningen. De gemeente Rijswijk transformeert dit gebied tot een moderne woonwijk, waar ook ruimte is voor bijhorende voorzieningen, zoals scholen, ruimte voor sport, een gezondheidscentrum en ruimte voor nieuwe bedrijven. De woonwijk RijswijkBuiten grenst aan de parken Zwethzone/Hoekpolderpark, het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. Met name de ligging van het Wilhelminapark, centraal binnen een stedelijke ontwikkeling, maakt dat deze woonomgeving prettig is met veel groen en toch gelegen midden in de Randstad. RijswijkBuiten 'omarmt' deze parken en de gemeente investeert daar ook in.

De gemeente Rijswijk geeft vorm aan deze transformatie door middel van een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is de gemeente de beleidsbepalende, regievoerende en gebiedsontwikkende partij voor dit gebied, maar natuurlijk ook risicodragend.

In de huidige tijd van extreme kostenstijgingen, hoge inflatie en stijgende hypotheekrente hebben de (macro-) economische omstandigheden tot gevolg dat kosten toenemen en opbrengsten onder druk (komen te) staan. Aan een eigen grondexploitatie is onlosmakelijk verbonden dat je als gemeente bloot staat aan bepaalde (economische en financiële) risico's. Na jaren van positieve ontwikkelingen ziet ook Rijswijk zich geconfronteerd met economische tegenwind. Met nog meer aandacht en focus op de onderdelen van de gebiedsontwikkeling en risicobeheersing, wordt een maximale inzet gedaan om de effecten van de (macro-)economische omstandigheden zoveel mogelijk te beperken.

Hoe dan ook is sprake van een bijzondere aanpak als het gaat om de overwegend bepalende rol van de lokale overheid. Deze aanpak stelt ons ook in staat om in samenwerking met marktpartijen tot wisselende, duurzame en unieke combinaties te komen, met inzet van wederzijdse kennis en kunde. De gemeente kan zo ook beter de risico's analyseren en calculeren en in toenemende mate door marktpartijen laten dragen. Door deze regievoerende rol kan de gemeente veel aandacht besteden aan de opbouw van de identiteit van de nieuwe stadsdelen Sion, Parkrijk en Pasgeld. Dit doet ze door te investeren in de communicatie met bewoners(commissies) en door gerichte initiatieven vanuit de wijk en vanuit bewoners actief te ondersteunen.

## Deelgebieden RijswijkBuiten

De totale gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid - thans RijswijkBuiten - bestaat uit:

- De Zwethzone
- Het Wilhelminapark
- Het Elsenburgerbos
- Het TNO gebied/ de agrarische driehoek
- Het gebied Pasgeld-Oost en
- Het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje

De grondexploitatie Sion - 't Haantje kent de volgende deelgebieden:

- Woongebied Sion;
- Woongebied Parkrijk;
- Bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld;
- Woongebied Pasgeld-West.



*Rijwoningen in deelgebied Sion*





## Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

### Woongebied Sion

De transformatie van het eerste deel (Sion) is nagenoeg afgerond. Dit glastuinbouwgebied is vanaf 2012 getransformeerd naar een woongebied met overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen.

Sion is qua planvorming bijna volledig gereed. Dit kalenderjaar zijn de – voorlopig – laatste woningen verkocht op door de gemeente uit te geven bouwgronden. Het betreft hier de ontwikkeling van de Rijswijksche Vlechterij op de zogenaamde locatie IJzervlechterij en het 'geitenweitje'.

Als onderdeel van het openbaar gebied staat voor 2024 de inrichting van het middengebied als onderdeel en voltooiing van het Hof van Sion, ook wel bekend als de 'kloosterlocatie', op de agenda.

Op de middellange termijn, als de gronden beschikbaar komen waar thans het Programmabureau RijswijkBuiten en een tijdelijke school gehuisvest zijn, kan Sion definitief afgerond worden. Thans vinden nog investeringen in de tijdelijke school plaats om de school nog een aantal jaar voor het onderwijs geschikt te houden.

Op de Van der Maarel locatie (BPD) worden 54 woningen gerealiseerd. Dit betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom. Recent is het bestemmingsplan definitief geworden en zijn de woningen in verkoop gegaan.

### Woongebied Parkrijk

In het wijkdeel Parkrijk is de bouw in 2016 gestart en de afrondende gronduitgifte in dit wijkdeel wordt in 2030 verwacht.

Dit wijkdeel kenmerkt zich door een grotere mix van grondgebonden en gestapelde woningen dan in Sion en mede daardoor ook voor meerdere doelgroepen interessant. Sociale huurwoningen, zorgwoningen en met het Woonfonds ook de middenhuur wordt er in Parkrijk een gemêleerd aanbod qua woningtypes gerealiseerd.

De tijdelijke schoollocatie aan de Trilgrasstraat (in 2020 in gebruik genomen, nu in gebruik bij de Freinetschool) blijft naar verwachting tot 2029 in gebruik, waarna deze locatie voor de afrondende woningbouw kan worden aangewend. In 2021 is aan de Parelmoervlinderlaan de Montessorischool Parkrijk (definitieve school in Parkrijk H4) in gebruik genomen.

De oplevering van een Lidl-supermarkt, het buurtwinkelcentrum en 135 huurwoningen en woonzorg in de sociale huur heeft in 2023 plaatsgevonden. In het eerste kwartaal 2024 komt daar het gezondheidscentrum met 28 appartementen sociale huur (en 32 appartementen vrije sector) bij, daarmee krijgt dit deelgebied en RijswijkBuiten als geheel qua voorzieningenniveau een enorme boost.

Met de start bouw in 2023 van De Buitenpoort is aangevangen met de realisatie van huurappartementen en woonzorgeenheden (te exploiteren door Cardia). In 2023 is de verkoop van bouwgrond voor eengezinswoningen in de Park-as gestart. Als gevolg van een ingediend bezwaar en beroep wordt verwacht dat de resterende gronden van de Park-as in 2024 worden verkocht. In de spoorzone wordt de grond voor het appartementencomplex De Machinist in 2024 verkocht. Voor het laatstgenoemde deelplan zijn de instrumenten erfpacht met korting en starterslening waardevol gebleken. De toegekende Start Bouwimpuls-subsidie (€ 758.000,-) heeft ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de haalbaarheid van het project. De laatste appartementen in de spoorzone en de woningen in de Parkrand staan gepland voor 2027.

### Woongebied Pasgeld - West

Alle percelen in dit deelgebied zijn inmiddels verworven.

Voor het ontwerpproces van Pasgeld - West is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het 'Schetsboek Pasgeld in potlood' (2021). Op grond hiervan heeft de gemeenteraad zijn kwalitatieve en programmatische ambities voor de ontwikkelingsvisie vastgesteld. Tezamen met de criteria van het Hoogheemraadschap voor de wateropgave van geheel Pasgeld is hiermee in het bestemmingsplan Pasgeld-West rekening gehouden. Bij de behandeling en vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad middels een motie verzocht om krediet bij de Algemene Dienst voor de volledige inrichting van de Bos- en Parklopers.

Als gevolg van een gestarte bezwaar- en beroepsprocedure is de geplande start van de bouw in het gebied vertraagd en wordt nu voorzien in 2025.



#### Woongebied Pasgeld - Oost

Het gebied Pasgeld - Oost betreft een gebied waarvoor als sinds 1999 concrete plannen bestaan voor woningbouw, overwegend grondgebonden. Inmiddels is het proces om te komen tot een mogelijke invulling van dit gebied gestart, waarbij ook de bestaande bewoners in het gebied nadrukkelijk worden betrokken.

Als gevolg van het gevoerde participatietraject heeft de gemeenteraad in 2021 besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden achterwege te laten en uit te gaan van een beperking van het aantal te realiseren woningen, resulterend in maximaal 110 vrije sector woningen.

Dit betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de te ontwikkelen gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom.

#### Bedrijventerrein 't Haantje - Pasgeld

Aan de zuidzijde van de woongebieden Parkrijk en Pasgeld-West ligt het bedrijventerrein 't Haantje - Pasgeld. In het eerste deel (complex De Comphaan) zijn bedrijfsverzamelgebouwen verkocht. In deelgebied H7 zijn in 2022 twee bedrijfskavels (H7-3 en H7-4B) en in 2023 drie kavels (H7-1, H7-2 en H7-4A) verkocht en geleverd. Het laatste perceel H7-4C is opnieuw gereserveerd, nadat een andere optant was afgefallen. De verwachting is dat deze kavel in 2024 geleverd gaat worden. Verwacht wordt dat in 2024 de ontwikkelingsvisie voor de deelgebieden H8 en H9 van het bedrijventerrein verder zal worden uitgewerkt.

Vooralsnog zijn geen ingrijpende wijzigingen te verwachten ten opzichte van de Elfde herziening 2023.

De resultaten van het uitgevoerde externe onderzoek en analyse en met name de daarin genoemde kansen om te komen tot optimale invulling van deze gebieden, voorzien van een financiële onderbouwing zijn gehandhaafd als uitgangspunten voor de op te stellen ontwikkelingsvisie.

Eveneens ongewijzigd is de aanzienlijke kans dat in de toekomst het groepsrisico, één van de grotere planologische belemmeringen, niet meer van toepassing is en de functionele mogelijkheden voor 't Haantje worden vergroot naast bedrijven, ook voor mogelijk kleine kantoorruimte, voorzieningen, etc. Daarnaast hebben DSM, Gemeente Delft, TU Delft, provincie Zuid-Holland en InnovationQuarter een overeenkomst gesloten met DSM over de ontwikkeling van een Biotech campus direct ten zuiden van H8 en H9 (Delft W. C., 2019).

De verwachte toename in planologische ruimte en de kansen in de regio is overeenkomstig het door Akro Consult uitgebrachte advies met ingang van de Achtste herziening 2020 in de grondexploitatie verwerkt. Dit betreft de optimalisaties voor de nog te ontwikkelen delen van 't Haantje, met name voor deelgebieden H8 en H9 (zie onderstaande afbeelding). Tegelijkertijd biedt het advies van Akro Consult de informatie om een heldere onderbouwing op te kunnen stellen voor toekomstige beslissingen inzake de grondexploitatie.

In de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld 2024 is gehandhaafd dat de uit te werken ontwikkelingsvisie in ieder geval antwoord en invulling geeft op de volgende vragen/punten:

- De vraag naar klassieke, kleinschalige bedrijfsruimte (MRDH, omgeving Haaglanden) is heel groot;
- Door het wegvallen van het groepsrisico wordt de planologische ruimte vergroot en vormen alleen bestemmingsplanvoorschriften nog de belemmerende factor;
- Grondprijs van minimaal € 375,- exclusief btw per m<sup>2</sup> per prijspeil 1 januari 2023 (huidige reservering H7) is goed verdedigbaar en kan naar schatting en zal, kijkend naar de vraag in de regio, alleen maar hoger worden;
- Inzet dient te zijn een hogere FSI door functies te stapelen en daarmee de opbrengsten te optimaliseren. Laat daarin de ruimtevraag en dan vooral een oplossing voor parkeren en externe factoren leidend zijn voor een ontwikkeling en niet de bestemmingsplanregels zelf;
- Laat de prijs leidend zijn bij onderhandelingen; die prijs zal zich in de markt moeten bewijzen. Niet de regels of het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Steeds meer wordt duidelijk dat behalve vanuit de Provincie Zuid-Holland er ook bijvoorbeeld vanuit het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) de zoektocht naar ruimte voor bedrijven groot is. Dit is uit contact met de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en EZK gebleken.



Vanuit de investeringsagenda van het Industrieschap Plaspoelpolder (IPP) wordt al een bijzondere aanzet gedaan om het Middengebied van de Plaspoelpolder en Westvlietweg/GAVI-kavel in Den Haag aan te pakken op verduurzaming en betere benutting van ruimte. Daarvoor is door het IPP in de begroting voor de komende jaren € 6 miljoen gereserveerd om de in de agenda geschetste ambities waar te maken. Vanuit programmering, ruimte en planning en het hebben van schuifruimte c.a. is het gepast om ook het bedrijventerrein Haantje-Pasgeld hierbij te betrekken. Vanwege de aanwezige negatieve financiële exploitatie van dit bedrijventerrein, dat ook van regionale betekenis is, is het raadzaam het gebied meer op businesscaseniveau aan te pakken en te integreren in samenhang met businesscases van andere bedrijventerreinen.

Denkrichting daarbij is om de businesscase als hiervoor geschetst met de provincie en EZK bespreken. EZK heeft middelen (subsidies) beschikbaar voor het realiseren van haar ambities van verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie en is naarstig op zoek naar businesscases. Dit biedt kansen om het geraamde nadeel op de exploitatie van het bedrijventerrein Haantje-Pasgeld aanzienlijk te verkleinen.

Uitwerking van de businesscase Spoorzone Haantje-Pasgeld en besluitvorming daarover wordt in 2024 verwacht.

Vooruitlopend op die besluitvorming, maar ook vanwege een transparanter inzicht heeft de gemeenteraad van Rijswijk besloten tot ontvlechting van de grondexploitatie in een grondexploitatie bedrijventerrein Haantje-Pasgeld en een grondexploitatie woongebied Sion – 't Haantje. Bij motie d.d. 18 april 2023 heeft de gemeenteraad het college opgedragen om:

1. In het bestuur van het IPP Haaglanden bespreekbaar te maken dat het bedrijventerrein 't Haantje in ontwikkeling en financiële dekking op termijn onderdeel te laten vormen van de Investeringsagenda Industrieschap Plaspoelpolder;
2. Het industrieschap De Plaspoelpolder daartoe te verzoeken om in 2024 een voorstel op te stellen.

In 2024 zal op grond van deze motie samen met het IPP Haaglanden een businesscase worden opgesteld.

### **Raad**

De gemeenteraad wordt vanaf 2008 geïnformeerd over en betrokken bij de planvorming van RijswijkBuiten. Voor de voortgang en reflectie vinden informele sessies en workshops plaats. Formeel wordt de raad geïnformeerd over de meest actuele ontwikkelingen en trends via halfjaarrapportages en middels het zogeheten 'Sionsgaardeoverleg'. Daarnaast vindt formele besluitvorming plaats in de raad bij beleidsmatige wijzigingen.

### **Bestemmingsplannen**

In de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2011 is het bestemmingsplan Sion - 't Haantje vastgesteld. Omdat op dat moment nog niet alle gronden voor de beoogde ontwikkeling waren verworven, is eveneens het exploitatieplan Sion - 't Haantje vastgesteld met het oog op kostenverhaal op derden. Op 27 november 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op 30 september 2014 heeft de gemeenteraad een 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Op 1 juli 2015 zijn de herzieningen onherroepelijk geworden.

In 2016 leidde een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, die zijn vastgelegd in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan. De gemeenteraad heeft de herziening op 13 december 2016 vastgesteld.

DSM heeft in 2017 beroep ingesteld tegen de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje. Op 8 november 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierop tussenuitspraak gedaan en de raad (lees: de gemeente Rijswijk) opgedragen de gebreken in het besluit binnen 26 weken te herstellen. Die correcties zijn maart 2018 door de gemeenteraad geaccordeerd.

Op 23 januari 2019 heeft de Raad van State echter pas einduitspraak gedaan en de gemeente volledig in het





gelijk gesteld.

In de periode november 2017 tot en met januari 2019 bleef de voorlopige voorziening van kracht waardoor de uitwerkingsplannen voor Parkrijk niet vastgesteld konden worden en er ook geen omgevingsvergunningen verleend konden worden. Hierdoor heeft de ontwikkeling van de woningbouw en afzet van gronden en kavels in Parkrijk forse vertraging opgelopen en dit heeft geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie in 2018 en 2019. Inmiddels zijn de uitwerkingsplannen 't Haantje Midden en 't Haantje Noord in 2019 onherroepelijk geworden.

Vanwege de gewenste optimalisaties die in de Zevende herziening, 2019 van de grondexploitatie zijn opgenomen, zijn aanvullende planologische besluiten noodzakelijk. Dit heeft te maken met een overschrijding van



het maximum aantal toegestane woningen in het vigerende bestemmingsplan Sion - 't Haantje (2<sup>e</sup> herziening).

Om de plannen in RijswijkBuiten te kunnen realiseren zijn de volgende planologische besluiten in voorbereiding en/of in procedure gebracht.

De bestemmingsplannen voor de Van der Maarel locatie in Sion (12-12-2023) en Pasgeld-West (21-09-2023) zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan Pasgeld-West is nog niet onherroepelijk wegens ingesteld beroep tegen vaststelling. Voor Pasgeld-Oost is het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd (12-12-2023). Naar verwachting is vaststelling in 2024.

De grondexploitatie Sion - 't Haantje heeft betrekking op de realisatie van twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Pasgeld-West;
- Bestemmingsplan Sion - 't Haantje.

## Grondexploitatie Sion - 't Haantje

Om inzicht te krijgen in en overzicht te houden op de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie is in 2008 een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf 2009 zijn jaarlijks herzieningen/actualisaties opgesteld.

In september 2015 heeft de gemeenteraad de Vierde herziening van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje vastgesteld, gebaseerd op de uitkomsten van de herijking van het Masterplan uit 2009 en met verwerking van de ambities van het toen aan de orde zijnde collegeprogramma.

Bij de aanvang van de vorige collegeperiode begin 2018 is volstaan met een ambtelijke actualisatie van de grondexploitatie; de aanleiding was ook het grotendeels stil komen te liggen van de ontwikkelactiviteiten van het gebied als gevolg van de schorsing van het bestemmingsplan. In die actualisatie is aangegeven dat vanwege de schorsende werking van de tweede herziening van het bestemmingsplan er grote financiële schade is opgetreden (met name rente).

Eind december 2018 is de raad hiervan cijfermatig op de hoogte gebracht. Vervolgens heeft dit geleid tot een ambtelijke opdracht om met voorstellen te komen die tot een mogelijke oplossing voor het gepresenteerde dreigende tekort, om daarmee vooral het moeten treffen van een forse verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve te voorkomen.

Op 7 maart 2019 zijn aan de gemeenteraad de mogelijke oplossingen gepresenteerd en op 26 maart 2019 door het college vastgesteld. In de presentatie is ook aangegeven dat de voorgestelde oplossingen zijn afgestemd met de provincie Zuid-Holland, om daarmee de voorgestelde oplossingen ook bestuurlijk afgehecht te hebben. De oplossingen die in de Zevende herziening van de grondexploitatie zijn verwerkt, betreffen:

- In saldo een opbrengstverbetering van € 4 mln. door verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied (met 400);



- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie 'Van der Maarel' in Sion naar woningbouw;
- Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m<sup>2</sup>;
- Toevoegen van meer bedrijvigheid op het bedrijventerrein;
- Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in de grondexploitatie Sion - 't Haantje;
- Overdragen van een deel van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

Met deze oplossingsrichtingen is een destijds sluitende grondexploitatie ontstaan, die door de raad op 18 juni 2019 is vastgesteld.

Bij de controle van de jaarrekening 2018 heeft de accountant naar aanleiding van bovenstaande optimalisaties diverse opmerkingen geplaatst. Deze hebben geleid tot het treffen van een verliesvoorziening. De opmerkingen zijn verwerkt in de Achtste herziening, 2020. Jaarlijks wordt de hoogte van de verliesvoorziening afgestemd op het gecalculerde resultaat van de grondexploitatie.

#### **A. De omvang van de kosten van bouw- en woonrijp maken**

De kosten van bouw- en woonrijp maken als geraamd in de Elfde herziening, 2023 zijn op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming inzake Pasgeld-West in deze herziening geactualiseerd:

- Actualisering kostenramingen afronding Sion en Parkrijk
- Stedenbouwkundige uitwerking Pasgeld-West o.b.v. ambities in raadsbesluit 12 oktober 2021
- Prijsstijgingen

#### **B. De omvang van de apparaatskosten**

De omvang van de apparaatskosten dient toereikend te zijn om de taakstelling voor RijswijkBuiten verantwoord te managen. Op grond hiervan zijn de te ramen apparaatskosten alsmede de externe advieskosten herzien en opwaarts bijgesteld. Het verlengen van de looptijd vorig jaar gaat ermee gepaard dat langer apparaatskosten en advieskosten nodig zullen zijn. Recente CAO wijzigingen leiden ertoe dat de lasten toenemen.

#### **C. Analyse kansen en risico's gebiedsontwikkeling**

De drie onderzoeksthema's: investeringen, markt & omgeving en mensen, processen & systemen zijn de bouwstenen van het risicomanagement. Deze bouwstenen zijn zowel inhoudelijk gericht op de grondexploitatie als op de organisatie en risicobeheersing van de gebiedsontwikkeling. De risicoanalyse geeft een tussenstand en inzicht in de risicovariabelen.

#### **D. Subsidiescan**

In 2021 is in opdracht van de gemeente door TwynstraGudde een quick-scan uitgevoerd en zijn de mogelijkheden van subsidies geactualiseerd. Continu worden subsidieregelingen nader onderzocht of voldaan kan worden aan de daarbij geldende voorwaarden en de subsidies een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van het resultaat op de grondexploitatie. Dit heeft in 2023 o.a. geleid tot de toekenning van projectsubsidies voor Realiseren van ecologische voorzieningen bij de woningbouwontwikkeling in Parkrijk RijswijkBuiten en Gezonde natuur - versterken natuur in Zuid-Holland, beide vallend onder Subsidieregeling groen provincie Zuid-Holland. Ook is in 2023 een subsidie Startbouwimpuls toegekend voor de realisatie van 109 appartementen in de spoorzone van Parkrijk.

#### **E. Studie naar een Integraal Mobiliteitsplan RijswijkBuiten**

Samen met de provincie Zuid-Holland is als onderdeel van de optimalisatiekansen voor RijswijkBuiten voor wat betreft financiën en duurzaamheid, een studie gemaakt naar het aantal woningen en naar de ruimte voor infrastructuur. Dit met het doel te komen tot een strategische mobiliteitsvisie voor het gebied RijswijkBuiten. De studie is in samenwerking met en op advies van RebelGroup uit Rotterdam tot stand gekomen.

In de studie zijn de deelgebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld-West geanalyseerd aan de hun specifieke kenmerken. Sion is nagenoeg geheel ontwikkeld en Parkrijk nog beperkt. Pasgeld-West kreeg in het rapport extra aandacht vanwege de ontwikkelruimte en -vrijheid van dit gebied. Deze mogelijkheid is aangewend om in Pasgeld-West een ander mobiliteitsmilieu te ontwikkelen.

Het rapport stelt onder meer dat dankzij de unieke ligging tussen Den Haag en Rijswijk in het noorden,



Zoetermeer en Ypenburg in het oosten, en Delft en Rotterdam in het zuiden, RijswijkBuiten als woonlocatie een ideale uitvalsbasis kan vormen. Door aanleg en verbetering van diverse verbindingen naar het noorden, oosten en het zuiden in RijswijkBuiten worden tegelijk de verbindingen tussen noord, oost en zuid verbeterd. Daarmee biedt de mobiliteitsvisie en -strategie van RijswijkBuiten direct kansen om regionale verbindingen en bereikbaarheid te verbeteren.

Sion is ontwikkeld als uitleglocatie waar de auto een prominente rol speelt. In Parkrijk wordt de mobiliteitstransitie naar 'stappen, trappen en de deelauto' (de zogeheten methode STOMP, (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS, Private auto)) ingezet: gemiddeld 1,34 parkeerplaats per huishouden en 1 deelauto op 25 huishoudens. Om ervaring en kennis op te doen loopt in het bestaande deel van deelgebied Parkrijk met een proef van de gemeente in samenwerking met Hely met deelauto's en -(bak)fietsen. Deze proef loopt tot en met Q1 van 2024 en zal daarna worden geëvalueerd.



*Elektrische deelauto Hely in Parkrijk*

RijswijkBuiten kent een hoge ruimtelijke kwaliteit met veel groen en kent gevarieerde doelgroepen van starters en young professionals, doorstromers uit o.a. Rijswijk, Den Haag en Delft, doorstromers uit Vinex-wijken, internationale doelgroepen, senioren en sociale huur.

Voor korte afstanden wordt ingezet op lopen en de fiets en voor de langere afstanden (de wijk uit) op elektrische fiets en OV. Door de gunstige ligging t.o.v. van station Rijswijk en belangrijker IC station Delft, biedt Bicycle Oriented Development (BOD) kansen voor verdichting c.q. extra woningen. De ambitie is om het gebruik van de privéauto te verkleinen.

Het integraal mobiliteitsplan kent een investeringsagenda, die subsidiabele onderdelen bevat vanwege de in de regio gewenste verstedelijkingsopgave. Financiering vindt grotendeels plaats met gelden buiten de grondexploitatie. Voorts wordt een agenda in het plan geschetst om tot vier gebiedsgerichte aanpakken te komen, waarbij met name de toekomstige profilering van de Lange Kleiweg en de aansluiting met Delft en station Rijswijk een belangrijke rol vervullen.

#### **F. Sociale huurwoningen en doorstroming**

Het woningbouwprogramma waarmee vanaf 2012 in de grondexploitatie is gestart (na een intensieve marktscan) is gebaseerd op 30% sociaal, waarvan 10% sociale huur/koop (vastgelegd in bestemmingsplan) en 20% bereikbare huur/koop, gericht op doorstroming vanuit sociale huurwoningen en gericht op starters (jonge mensen).

Mede op grond van het onvermogen van corporaties om te investeren in sociale huurwoningen was in de (herzieningen van de) grondexploitatie het programma sociale woningen hierop afgestemd en ingevuld met circa 5% tot 7% echte sociale huur (aanvangshuur o.b.v. huurtoeslaggrens). Om de gewenste 10% sociaal te realiseren was dit aangevuld met 3% tot 5% goedkope huur (aanvangshuur iets boven grens huurtoeslag) en sociale koop (VON grens o.b.v. normen regio Haaglanden).





Deze beleidsuitgangspunten zijn tussentijds (2014 en 2016) op actualiteit herijkt met college en raad. In 2016 heeft dit ertoe geleid dat de het percentage sociale huur vanuit het bestemmingsplan werd herbevestigd en deze is vastgesteld als uitgangspunt voor de grondexploitatie. In de grondexploitatie werd dan ook het programma sociale huurwoning opgehoogd tot 10% echte sociale huur, ondanks de beperkte financiële ruimte binnen de grondexploitatie (tot dan was immers 5% - 7% financieel gedekt). Hiermee is het saldo van het resultaat in de grondexploitatie omlaag gegaan.

In 2019 is met de vaststelling van de Zevende herziening, 2019 besloten om het minimum-aantal sociale huur voor Sion- 't Haantje (Sion, Parkrijk en Pasgeld-West) te stellen op 10% van het aantal woningen en woon(zorg)voorzieningen met een minimum van 334.

In Sion is vanaf 2013 gestart met koopwoningen, zoveel mogelijk voor starters om de woonketen op gang te krijgen. Dat is gelukt. In die periode zijn woningen verkocht met anti-speculatiebeding en ook aan doorstromers vanuit een sociale huurwoning (ca. 25%).

Wat niet lukte is het op gang brengen van sociale huurwoningen doordat corporaties destijds geen investeringsruimte hadden. In diezelfde periode waren wel huurbeleggers actief. Echter, die boden destijds te weinig voor de grond zonder enige waardering voor duurzaamheid.

Om die reden is destijds getracht een eigen gemeentelijk woningbedrijf op te richten in PPS-verband. Hoewel de raad in 2014 instemde met een eerste proef van 40 woningen, heeft dit niet geleid tot feitelijke uitvoering. Het Rijk was toen nog van mening dat een woningbedrijf geen taak is van de gemeente, maar van de markt.

Het initiatief leidde er wel toe dat beleggers bereid bleken voor een meer marktconforme grondprijs te investeren en ook duurzaamheid is gaan waarderen met als resultaat een verkoopcontract voor 43 huurbeleggerswoningen in deelplan 14 in Sion en een intentieovereenkomst om nog eens 150 huurbeleggerswoningen in RijswijkBuiten te realiseren. Met Bouwinvest is afgesproken dat de eerste verhuur tegen een gereduceerde huurprijs van € 815,- per maand (2015) wordt aangeboden om zo doorstroming vanuit sociale huurwoningen te kunnen bewerkstelligen.

Vanaf 2015 is op basis van de nieuwe prestatieafspraken het overleg met Vidomes en Rijswijk Wonen hervat. Het heeft er ondanks de destijds lastige financiële casus toe geleid dat in Sion conform de prestatieafspraken 50 grondgebonden sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, nul op de meter.

Verder zijn in Parkrijk voor bijzondere doelgroepen 99 sociale huurwoningen/zorgvoorzieningen in ontwikkeling genomen (project 'Our House', project 'Cardia', project 'De Blauwe Parel' en project 'Vidomes': appartementen voor ouderen bij het gezondheidscentrum). Daarnaast zijn er nog 105 sociale huurwoningen gerealiseerd in 'De Koploper'.

In deze herziening is een programmering opgenomen van 100 sociale huur appartementen voor Vidomes in Pasgeld-West.

#### **G. Beleid gericht op betaalbare koop- en huurwoningen**

De woningmarkt is een regionale markt en Rijswijk is er onderdeel van. RijswijkBuiten is binnen de regio in zijn samenstelling qua woningbouwprogramma uniek. Dit omdat in dit gebied binnen een relatief korte periode een flinke hoeveelheid grondgebonden woningen kan worden gerealiseerd. De doelstelling van het Masterplan om te bouwen voor alle doelgroepen, starters, doorstromers en kenniswerkers blijft de opgave voor de komende periode.

Binnen het programma bestaat vooral een toenemende vraag naar betaalbare woningen, niet alleen voor starters, maar ook voor doorstromers. Dit komt door prijsontwikkelingen in de regio, het achterblijven van de woningbouwproductie en een verhoogde vraag naar woningen in het algemeen in een stedelijke omgeving (Verstedelijingsalliantie; Woondeal). Het beleid is er dan ook op gericht om ruimte te maken voor grondgebonden, betaalbare koop- (VON tot de NHG-grens) en huurwoningen.

In het appartementencomplex De Machinist worden 109 betaalbare woningen gerealiseerd. Uit de verkoopcijfers van de eerste twee fasen blijkt dat veel starters/ eenpersoonshuishoudens een woning hebben weten te kopen.

#### **H. Woonfonds Rijswijk**

Naar aanleiding van een Raadsmotie uit 2019 en de toenemende vraag naar betaalbare woningen, is in 2020



gestart met een onderzoek om als gemeente zelf woningen aan te kopen en te exploiteren in het middenhuursegment.

De aangenomen motie van de raad was aanleiding om te onderzoeken of er zo snel mogelijk tot uitvoering kan worden gekomen: er stond al een potentieel plan op de 'nominatie', zijnde een project van 38 eengezinswoningen en 62 meergezinswoningen in deelgebied Parkrijk (inmiddels gerealiseerd). Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente haar doelstellingen voor wat betreft het realiseren en behouden van betaalbare huurwoningen voor de gewenste doelgroep voor de lange termijn kan bewerkstelligen.



*Impressie huurwoningen woonfonds Rijswijk*

De gemeente kan daarbij binnen de spelregels van governance, financiën en wet-/regelgeving invloed uitoefenen op de huur(ontwikkeling), alsook een zeker rendement behalen door participatie in het woonfonds.

In juni 2021 ging de gemeenteraad akkoord met deelname van de gemeente aan het Woonfonds, waarop de oprichting van het fonds in gang is gezet. De gemeente Rijswijk participeert als belegger voor 25% in het fonds, waarmee zij het belang van de bouw van middenhuurwoningen in Rijswijk onderstreept. December 2021 is het fonds door de beheerder Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN) opgericht.

De betreffende woningen zijn gerealiseerd en verhuurd. De gemeente Rijswijk benut het woonfonds als een pilot, op basis waarvan de komende jaren ervaringen worden opgedaan en om te onderzoeken of in Pasgeld-West wellicht opnieuw een contingent middenhuurwoningen in de markt kan worden gezet.



## Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

### a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Grondexploitaties 2024 bedraagt:

€ 22,11 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 20,94 miljoen nadelig per 1 januari 2024

In de vastgestelde Elfde herziening, 2023 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 24,29 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 22,55 miljoen nadelig per 1 januari 2023

### 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. Het totaal aan gekwantificeerde risico's is toegenomen (= nadelig) en wel van € 3,92 miljoen tot € 4,33 miljoen.

### c) Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparagraaf

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

€ 26,47 miljoen nadelig in Elfde herziening, 2023 naar

€ 25,27 miljoen nadelig in de Grondexploitaties 2024

€ 1,20 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

Dit laat zich als volgt verklaren:

€ 3,39 miljoen nadelig plankosten

€ 2,57 miljoen nadelig civiele techniek: bouw- en woonrijpmaken

€ 6,77 miljoen voordelig opbrengsten bouwgronden

€ 0,90 miljoen voordelig kostenstijgingen en rente

€ 0,81 miljoen voordelig overig

€ 1,20 miljoen voordelig

Benodigd weerstandsvermogen:

Ten behoeve van niet geraamde, maar wel aanwezige -gekwantificeerde- risico's op de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een benodigde buffer in de Algemene Reserve van € 4,33 miljoen.

Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien en wordt de hoogte van de buffer in de Algemene Reserve daarop afgestemd en bijgesteld.

Er is de ambitie uitgesproken om te onderzoeken op welke wijze het resultaat en de risico's op de grondexploitatie voor de gemeente kan worden geoptimaliseerd en in de eerstvolgende jaarlijkse herziening voordelig kan worden bijgesteld.

Voor de aanvullende buffer in de Algemene Reserve geldt dat pas aan het eind van de grondexploitatie en op basis van het alsdan werkelijke resultaat een beschikking ten laste van de Algemene Reserve plaatsvindt.





## 2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

### 2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie 2024, zijn gebaseerd op de geactualiseerde ruimtegebruikkaart, inclusief Pasgeld-Oost (zie figuur 1). Het betreft in beginsel nog steeds het 'Basisplan', dat op 30 september 2010 aan de gemeenteraad is gepresenteerd, maar dan in een actuele versie van een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van in het bijzonder deelgebieden Sion en Parkrijk ('t Haantje), met daarnaast een globaal programma voor deelgebied Pasgeld-West.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Sion - 't Haantje 2024

Het Masterplangebied RijswijkBuiten ligt in het zuiden van het grondgebied van de gemeente Rijswijk, grenzend aan de gemeenten Delft en Midden-Delfland. Het ligt in de gemeente Rijswijk ten zuiden (en oosten) van de Rijksweg A4. Aan de westzijde is de Noordhoornsewetering gelegen, aan de oostzijde van de Vliet.

Het gebied van de grondexploitatie Sion - 't Haantje ligt in het masterplangebied ten zuiden van de Zwethzone, het Wilhelminapark en het sportpark Elsenburg. Aan de westzijde wordt het grondexploitatiegebied begrensd door de Noordhoornsewetering, aan de oostzijde door de Lange Kleiweg en aan de zuidzijde door de Kerstanjewetering langs de Sionsweg en 't Haantje.

Het grondexploitatiegebied is ca. 119ha. groot, is opgedeeld in drie deelgebieden, aan weerszijden van de Beatrixlaan, in kaart gebracht, gemeten en laat zich als volgt specificeren.

	TOTAAL
Sion (kaart SSIKC02-BASIS-01n.dwg, 31-03-2015)	593.989 m <sup>2</sup>
Parkrijk (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024)	384.289 m <sup>2</sup>
Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024)	<u>213.370 m<sup>2</sup></u>
Grondexploitatiegebied (bruto)	1.191.648 m <sup>2</sup>



Waarvan in te passen (obv actualisering 06-03-2024)	<u>86.922 m<sup>2</sup></u>
Grondexploitaties 2024: Ontwikkeld gebied (netto Grondexploitatiegebied)	1.104.726 m <sup>2</sup>

In de Grondexploitaties 2024 is het ruimtegebruik voor de grondexploitatie Sion - 't Haantje gebaseerd op de tot nu toe gemaakte plannen, waarbij het uitgeefbaar gebied is gesplitst in enerzijds oppervlakte mandelig, verharding, groen (en water is daaraan toegevoegd) en anderzijds de oppervlakte uitgeefbare ('traditionele') kavels.

Het ruimtegebruik in de grondexploitatie is in figuur 2 weergegeven.

Ruimtegebruik 1-1-2024							
	totaal	inpassen	netto ontwikkelgebied	uitgeefbare kavels		verharding, groen en water	
Sion	593.989	59.959	534.030	222.366	42%	311.664	58%
Parkrijk wonen	279.401	9.258	270.143	125.587	46%	144.556	54%
Haantje bedrijven	104.888	10.033	94.855	57.318	60%	37.537	40%
Pasgeld-West wonen	178.533	4.295	174.238	57.331	33%	116.907	67%
Pasgeld bedrijven	34.837	3.377	31.460	19.108	61%	12.352	39%
	1.191.648	86.922	1.104.726	481.710	44%	623.016	56%

*Figuur 2: Ruimtegebruik Sion - 't Haantje*

### **Uitgeefbaar**

De uitgeefbare kavels zijn gebaseerd op de gerealiseerde en uitgewerkte plannen en de huidige verwachtingen ten aanzien van de resterende nog uit te werken deelplannen.

### **Verharding, groen en water.**

Dit ruimtegebruik is inclusief de bestaande openbare ruimte (verharding, groen en water), die is/wordt ingepast. Ook zijn hierin de mandelig uitgegeven en nog uit te geven gronden (vooral privé parkeervoorzieningen) begrepen.



## 2.2. Programma

### 2.2.1. Programma

Voor de grondexploitatie is in figuur 3a en 3b het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor 2024.

#### Programma 2024

Wonen	2024	2023	2022	
Woningen	3.627	3.561	3.559	stuks
Voorzieningen	11.902	11.902	11.902	m <sup>2</sup> BVO
Overige bedrijvigheid	-	-	-	m <sup>2</sup> BVO
Bedrijfsruimte	83.080	82.221	84.655	m <sup>2</sup> BVO

Figuur 3a: Programma

#### Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2024

	Sion - 't Haantje		Zorghuisvesting		RijswijkBuiten Totaal	
	stuks	aandeel	stuks	aandeel	stuks	aandeel
Grondgebonden woningen	2.175	60,0%	-	0,0%	<b>2.175</b>	<b>58,6%</b>
Vrije kavels	81	2,2%	-	0,0%	<b>81</b>	<b>2,2%</b>
Appartementen	1.371	37,8%	84	100,0%	<b>1.455</b>	<b>39,2%</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.627</b>	<b>100,0%</b>	<b>84</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.711</b>	<b>100,0%</b>
Sociaal	297	8,2%	57	67,9%	<b>354</b>	<b>9,5%</b>
Goedkope huur	310	8,5%	27	32,1%	<b>337</b>	<b>9,1%</b>
Bereikbaar	354	9,8%	-	0,0%	<b>354</b>	<b>9,5%</b>
Middelduur	1.463	40,3%	-	0,0%	<b>1.463</b>	<b>39,4%</b>
Duur/Extra duur	1.203	33,2%	-	0,0%	<b>1.203</b>	<b>32,4%</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.627</b>	<b>100,0%</b>	<b>84</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.711</b>	<b>100,0%</b>
Grondgebonden	2.256	62,2%	-	0,0%	<b>2.256</b>	<b>60,8%</b>
Gestapeld	1.371	37,8%	84	100,0%	<b>1.455</b>	<b>39,2%</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.627</b>	<b>100,0%</b>	<b>84</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.711</b>	<b>100,0%</b>
Grondgebonden sociaal	50	16,8%	-	0,0%	<b>50</b>	<b>14,1%</b>
Gestapeld sociaal	247	83,2%	57	100,0%	<b>304</b>	<b>85,9%</b>
<b>Totaal</b>	<b>297</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>	<b>354</b>	<b>100,0%</b>

figuur 3b: Woningbouwprogramma RijswijkBuiten Totaal

De categorie woningbouw is verder uitgesplitst in paragraaf 4.1.

#### Maatschappelijk gestuurd deel van het woningbouwprogramma geheel RijswijkBuiten

Het uitgangspunt is dat ten minste 10% van het nieuwbouw woningprogramma in de grondexploitatie (excl. verdichting uit 2019!) bestaat uit in formele zin 334 sociale huurwoningen (zie ook 4.1.1). Dit betreft (grondgebonden en/of gestapelde) huurwoningen met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens. Dit uitgangspunt is gecommuniceerd en overeengekomen met de betrokken corporaties Vidomes en RijswijkWonen.





In het bestemmingsplan Sion - 't Haantje is voor de nieuwbouw in de woongebieden Sion en Parkrijk het uitgangspunt opgenomen dat ten minste 70% van het totale programma grondgebonden woning is. Dit is deze herziening ca. 72%. In het in 2023 vastgestelde bestemmingsplan Pasgeld-West is dit uitgangspunt niet opgenomen. Op basis van de huidige uitwerking van Pasgeld-West is het percentage grondgebonden woningen nagenoeg ongewijzigd.

Het programma in de Twaalfde herziening, 2024 (woongebied) betreft 3.711 woningen (inclusief woonvoorzieningen), waarvan 354 sociale huur (zie tabel 3b).

In Sion zijn 50 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betreft eengezinswoningen. Na de 24 woningen in deelplan 22 zijn in deelplan 6 26 woningen gerealiseerd door woningbouwcorporatie RijswijkWonen. De overige sociale huurwoningen in deze grondexploitatie zijn meergezinswoningen en worden gerealiseerd in Parkrijk (204) en Pasgeld-West (100).

Er ligt nog een opgave voor de bouw van huurwoningen in de categorieën 'goedkoop/bereikbaar' en 'middelduur/duur' en grondgebonden bereikbare koopwoningen.

Het gaat om goedkope huurwoningen met een aanvangshuur zo dicht mogelijk bij de liberalisatiegrens (prijsspeil 2024: € 879,66) tot circa € 1.100,- huur per maand en grondgebonden koopwoningen met een verkoopprijs VON tot circa de NHG-grens. Hier spelen de sterke marktwerking, oplopende schaarste, maar ook oplopende bouwkosten een grote rol bij de haalbaarheid van deze woningen voor deze groeiende doelgroep.

### **Marktontwikkeling appartementen.**

Zoals in de vorige herzieningen reeds aangegeven is er een sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen die een groei van het aantal appartementen (verdichting in aantal) markttechnisch mogelijk maakt.

Eén en ander dient numeriek en ruimtelijk wel te passen binnen het planologisch beleid RijswijkBuiten. In figuur 3b is weergegeven dat nu 37,8% van het totale programma uit appartementen bestaat.

Belangrijk bovenliggend element in het ruimtegebruik is de wijze waarop in de nabijheid van het spoor (en de spoorverdubbeling) het woningbouwprogramma vorm moet worden gegeven. Een station RijswijkBuiten is opgenomen in de MIRT-verkenning Oude Lijn. De locatie ligt op de door MRDH geformuleerde verstedelijkings-/kennis-as 'Rotterdam/Schiedam/Delft/Rijswijk/Den Haag'.

Daarbij wordt, naast het stedenbouwkundig aspect, ook de civieltechnische opgave betrokken (bijv. kosten geluidwerende voorzieningen) als ook een verhoogde inzet van duurzaam grondgebruik (o.a. meer ruimte voor de fiets, werken aan huis, carsharing etc.). Het laat zich raden dat vanwege deze aspecten een meer geconcentreerd, c.q. gestapeld woningbouwprogramma ter weerszijden van het spoor zeer wenselijk en logisch en toekomstgericht is.



### **De Parkenzone**

De parkrand langs het Wilhelminapark vraagt binnen de ontwikkelopgave van RijswijkBuiten bijzondere aandacht. Vanwege de liggingsfactor wordt voor deze zone ingezet op een duur tot extra duur woonmilieu, als belangrijke drager ook voor de kwaliteit van dit deelgebied in totaal.

### **Ruimte voor voorzieningen**

Naast de twee brede scholen in Sion en Parkrijk, het tijdelijk gezondheidscentrum/basisschool in Sion en de tijdelijke basisschool in Parkrijk worden/zijn in Parkrijk ook een gezondheidscentrum en winkels/supermarkt gerealiseerd.

Het op de locaties van de tijdelijke scholen in Sion en Parkrijk geplande woningbouwprogramma is in de fasering aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie opgenomen. Onderzocht wordt nog hoe lang het gebruik van de tijdelijke accommodaties in Sion en Parkrijk naar verwachting zal duren en/of welke financiële consequenties dit zal hebben voor het te verwachten resultaat op de grondexploitatie.

In de huidige uitwerking voor Pasgeld-West is ook een basisschool inclusief bijbehorende sportzaal opgenomen.



## **Dichtheid en uitgiftepercentages**

In Parkrijk en Pasgeld-West is sprake van een relatief hogere dichtheid van woningen in vergelijking met Sion. Dit wordt vooral ook bepaald door de keuze van het woningbouwprogramma (meer gestapeld) en een meer stedelijke benadering van deze twee deelgebieden. Deze benadering is ook te verklaren vanuit de enorme groenkwaliteit die deze gebieden hebben in verhouding tot het deelgebied Sion. Dat maakt ook de dichtheid als kwaliteitsopvatting relatief. Immers vanuit Parkrijk en Pasgeld-West is het Wilhelminapark op zeer korte loopafstand bereikbaar.

Een grote groenkwaliteit dichtbij het wonen. Dat maakt ook dat in Parkrijk en Pasgeld-West met een andere dichtheidsnorm kan worden gewerkt dan in Sion, waar het groen niet vanzelfsprekend aanwezig is. Theoretisch gezien zou, als het Wilhelminapark en de inpassing van het volkstuintencomplex De Schoffel wordt beschouwd als onderdeel van de wijk, het aantal woningen per ha. aan de zeer lage kant zijn.

In het ruimtegebruik is het uitgiftepercentage berekend op het uitgeefbare gebied. Daarnaast is het plangebied bestemd voor de inrichting van het openbaar gebied, dat is grijs (verharding), groen en water, inclusief binnen de woonwijk ruimte voor watergangen, taluds, bomen en ander wijkgroen, speelvoorzieningen, etc. Zie figuur 2.

### **2.2.2. Groencompensatie**

In maart 2011 is de gemeente Rijswijk met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (als opvolger van het voormalig Stadsgewest Haaglanden) overeengekomen om ten aanzien van de compenserende groenmaatregelen in Rijswijk-Zuid (nu RijswijkBuiten) een anterieure overeenkomst aan te gaan. Een en ander is opgenomen in de notitie 'Groenkwaliteiten in Rijswijk-Zuid' d.d. 17 maart 2011, die als bijlage aan het convenant is toegevoegd.

Achtergrond van de overeenkomst is dat Rijswijk, in afwijking van het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Structuurvisie, een hoeveelheid 'regionaal groen' mag bebouwen, in ruil voor het investeren in nieuwe groenkwaliteiten. Daartoe behoort een aantal regionaal van belang zijnde fietsvoorzieningen.

Het convenant bevat afspraken over de aanleg van de overeengekomen groenvoorzieningen in en rond het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan Sion - 't Haantje verwerkt. Aanvullend daarop dient het convenant om de financiële aspecten vast te leggen. Enerzijds verplicht de gemeente zich tot aanleg en financiering van een aantal fietsvoorzieningen in RijswijkBuiten, anderzijds gaat het Stadsgewest Haaglanden de verplichting aan om voor 50% in de kosten van deze fietsvoorzieningen bij te dragen.

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van de volgende in het Groenconvenant opgenomen voorwaarden:

- door de gemeenteraad van Rijswijk voor dit doel beschikbaar gestelde middelen;
- verkrijgen van de noodzakelijke en niet meer voor beroep vatbare vergunningen;
- gewijzigde omstandigheden, waaronder het beschikbaar komen van de subsidie van de MRDH;
- het bereiken van overeenstemming met ProRail over ongelijkvloerse kruising(en) met de spoorweg.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar brief van 5 maart 2019 aangegeven in te stemmen met de in de bedrijvenstrook gereserveerde groencompensatie alsnog te benutten voor bedrijven.

Voor de voorzieningen die buiten het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje in RijswijkBuiten zijn gelegen is in de grondexploitatie geen dekking. Het gaat daarbij om de nog te realiseren delen van het fietspad vanaf de Zweth naar de Lange Kleiweg, inclusief een voorgenomen fietstunnel om de spoorweg te kruisen. De kosten van de aanleg van de fietspaden kunnen worden bekostigd binnen de grondexploitatie Sion - 't Haantje vanwege de subsidie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (op ook de fietspaden binnen het grondexploitatiegebied). De extra spoortunnel (fiets) in de fietsverbinding van de Zweth naar de Lange Kleiweg was voor het niet gesubsidieerde deel opgenomen in het investeringsplan 2019-2022 van de gemeente, en waarvoor de gemeenteraad inmiddels kredieten beschikbaar heeft gesteld.

Eerder had de metropoolregio de aanmeldingen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden opgenomen in haar begroting 2020 en meerjarenbeeld 2021-2023. Inmiddels heeft de metropoolregio deze subsidies niet meer in haar programma staan.



*Spoorwegonderdoorgang RijswijkBuiten*

### 2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2018 besloten om de volkstuinvereniging De Schoffel in RijswijkBuiten grotendeels in te passen op de huidige locatie. Het inpassen van De Schoffel leidt tot een evenwichtig stedenbouwkundig concept. Het Wilhelminapark en De Schoffel vormen één geheel (worden op termijn met elkaar verbonden door een fietstunnel). Aan het adagium 'omarm het park' wordt zo nog nadrukkelijker inhoud gegeven.

Met inpassing van De Schoffel is invulling gegeven aan de met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (als opvolger van het voormalig Stadsgewest Haaglanden) overeengekomen groencompensatie.

### 2.2.4. Spoorwegverdubbeling

Nadat de werkzaamheden aan het spoor en de tunnel in 2019 zijn gestart is de tunnel in de Laan van 't Haantje in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. De overige werkzaamheden van de spoorverdubbeling duren naar verwachting tot 2025. Het gebruik van werkterreinen door ProRail staat de voorgenomen planning en fasering van de aangrenzende woongebieden in 't Haantje/Pasgeld-West niet in de weg. De voortgang van zowel PHS project als ontwikkeling RijswijkBuiten wordt door partijen periodiek besproken om mogelijk knelpunten tijdig te signaleren en op te lossen.

## 2.3. Parameters

Tot 2016 was het te hanteren rentepercentage vastgesteld op 4,00% per jaar. Als gevolg van wijzigingen in de BBV-regelgeving mag het te hanteren rentepercentage in de grondexploitatie niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente had een financieringsarrangement (projectfinanciering) afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020. Er zijn ingaande september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 0,98% per jaar. Nadien heeft de gemeente mede voor de grondexploitatie aanvullende leningen afgesloten tegen rente van -/- 0,11% en -/-0,055% per jaar. Op basis van de geraamde kasstromen is financiering met een rentepercentage van 2,96% per jaar aangetrokken. Op basis van de berekende kasstromen leidt dit in de grondexploitatie tot de gemiddelde rentepercentages in figuur 4. Op basis van deze percentages voor de te verwachten werkelijke rente wordt het resultaat van de grondexploitatie berekend op eindwaarde (EW) en in de netto contante waarde (NCW) daarvan.

Indien een grondexploitatie sluit op een geraamd negatief resultaat dient op grond van de BBV-voorschriften een verliesvoorziening te worden getroffen. Daarbij staat het de raad vrij om te kiezen tussen een verliesvoorziening ter grootte van het eindwaarderesultaat, dan wel de omvang van de verliesvoorziening in contante waarde te treffen. Per 2017 dient daarbij de disconteringsvoet voor het berekenen van de te treffen verliesvoorziening gelijk te worden gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit is 2,00% per jaar.





**Parameters Grondexploitatie 2024**

		GREX2024****	GREX2023
Prijspeildatum ramingen		1-1-2024	1-1-2023
Startdatum		1-1-2024	1-1-2023
Einddatum		31-12-2030	31-12-2030
Index	Kostenstijging*		
	2024	2,00%	2,00%
	>2024	2,00%	2,00%
	Opbrengstenstijging		
	2024	2,50%	0,00%
	2025+2026	3,00%	2,25%
	>2026	3,00%	3,00%
Rente**	Lasten en baten		
	2024	1,15%	0,92%
	2025	1,13%	1,18%
	>2025	0,64%	0,89%
Discontovoet***		2,00%	2,00%

*\*Verervingen en Milieusanering kennen geen indexatie, omdat deze kosten inclusief toekomstige kostenstijgingen zijn geraamd.*

*\*\*Er is een financieringsarrangement, op basis van kasstroom wordt gerekend met verschillende rentepercentages.*

*\*\*\*De discontovoet is bij een negatief saldo t.b.v. de verliesvoorziening verplicht 2,00% conform voorschriften Commissie BBV*

*\*\*\*\*Alle indexen bij de vorige Grondexploitatie minus 1 jaar ter vergelijking*

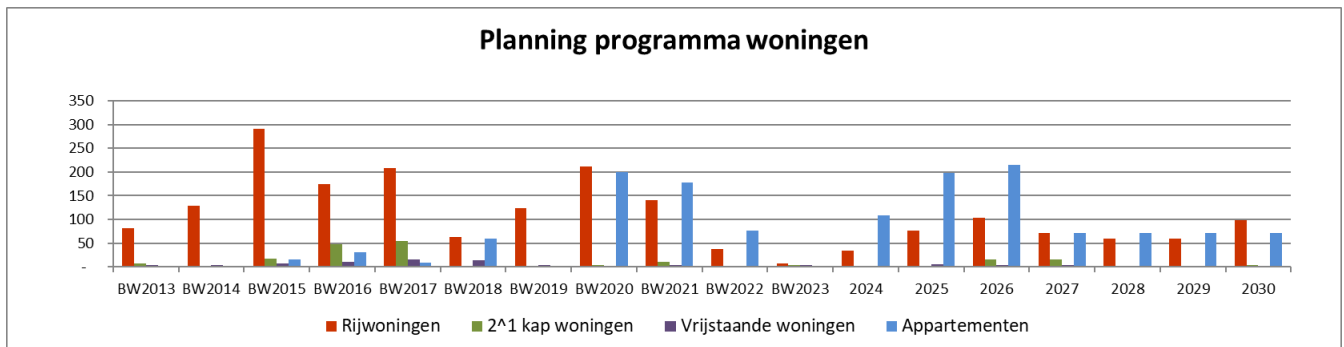
*Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten*





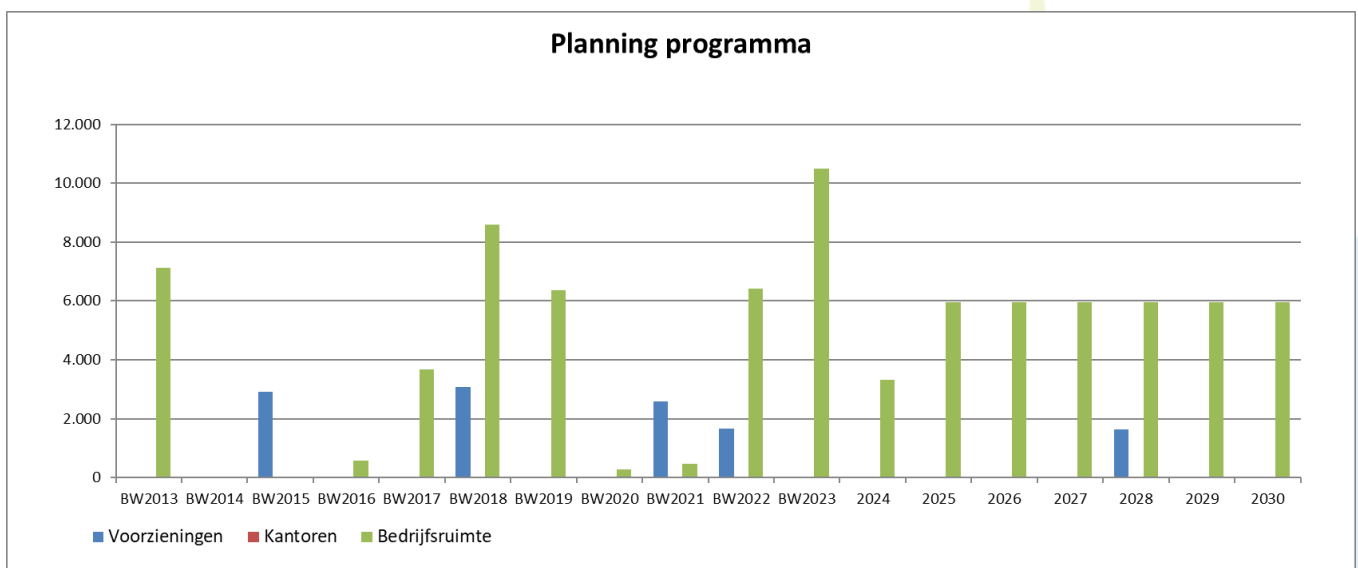
## 2.4. Planning

Bij gebiedsontwikkeling is de factor tijd één van de belangrijke factoren. De ontwikkeling in het grondexploitatiegebied Sion - 't Haantje zal gefaseerd worden gerealiseerd in de periode tot en met 2030. In figuren 7a en 7b is de fasering weergegeven waarvan in deze grondexploitatie wordt uitgegaan:



Programma en planning																		
	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	BW2021	BW2022	BW2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rijwoningen	81	129	291	174	208	63	124	211	140	38	7	35	77	104	71	59	59	98
2^1 kap woningen	8	1	17	47	55	-	-	4	10	-	4	2	-	16	16	-	-	4
Vrijstaande woningen	3	4	8	10	16	14	3	2	4	-	4	1	5	4	3	-	-	-
Appartementen	-	-	15	31	9	59	-	199	177	76	-	109	198	216	71	71	71	71
<b>Totaal woningen</b>	<b>92</b>	<b>134</b>	<b>331</b>	<b>262</b>	<b>288</b>	<b>136</b>	<b>127</b>	<b>416</b>	<b>331</b>	<b>114</b>	<b>15</b>	<b>147</b>	<b>280</b>	<b>340</b>	<b>161</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>173</b>

Figuur 7a: Fasering programma uit te geven bouwgronden (uitgifte in aantal)



Programma en planning																		
	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	BW2021	BW2022	BW2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Voorzieningen	-	-	2.919	-	-	3.085	-	-	2.595	1.657	-	-	-	-	-	1.646	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfsruimte	7.134	-	-	570	3.677	8.579	6.352	269	471	6.425	10.490	3.323	5.965	5.965	5.965	5.965	5.965	5.965

Figuur 7b: Fasering programma uit te geven overige bouwgronden (uitgifte in BVO's)

De fasering van de werkzaamheden en daarmee de kosten van de realisatie zijn zoveel mogelijk afgestemd op de beoogde planning van de opbrengsten van uitgifte van bouwgronden. Op deze wijze wordt optimaal gestuurd op de effecten van rente en (inflatoire en autonome) prijsontwikkelingen. Zo ontstaat de cashflow, ofwel kasstroom (het verloop van het saldo van betalingen en ontvangsten) van de grondexploitatie.



