

aan
De Raad

van / doorkiesnummer
College

ter kennisname aan

corsanummer
25.076100

bijlage(n)

datum
23 oktober 2025

betreft
19e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2025

19e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2025



19e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2025



Inleiding

Sinds de start van het Programma Rijswijk-Zuid wordt de gemeenteraad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid, inmiddels de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten genaamd, door u aangewezen als groot project conform de "Procedureregeling grote projecten". Als gevolg van deze regeling ontvangt u tweemaal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het Programma RijswijkBuiten. In de praktijk komt dit neer op besluitvorming in de gemeenteraad over de jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties in de eerste helft van een kalenderjaar en deze voortgangsrapportage in de tweede helft van het kalenderjaar.

Voor de inhoud van de voortgangsrapportage is aansluiting gezocht bij de in de procedureregeling vermelde onderwerpen:

1. Probleemanalyse;
2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage;
3. Beleidskaders en beleidsruimte;
4. Eventuele wijzigingen in de reikwijdte van het project;
5. Planning van het project;
6. Ontwikkeling van de financiën van het project;
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's;
8. Wijze van aansturing;
9. Overige aangelegenheden;

1. Probleemanalyse

De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een omvangrijke en complexe opgave. Daarom is vanaf de start door de gemeenteraad gekozen voor een meer programmatische aanpak. Door het vaststellen door de gemeenteraad van het Masterplan Rijswijk-Zuid op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Op 27 september 2011 is het bestemmingsplan Sion – 't Haantje (inclusief de grondexploitatie en het exploitatieplan vastgesteld voor Sion, Parkrijk ('t Haantje) en Pasgeld-West. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan en daarmee is het bestemmingsplan het nieuwe kader van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad de tweede herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan Sion – 't Haantje vastgesteld. Een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten noopten tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje op een aantal punten. Tegen dit besluit heeft DSM beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft, na een tussenuitspraak op 8 november 2017, op 23 januari 2019 einduitspraak gedaan en DSM in het ongelijk gesteld. Als gevolg van deze beroepsprocedure heeft de ontwikkeling van de woningbouw en afzet van bouwgronden en kavels in Parkrijk forse vertraging opgelopen en geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie.

Het bestemmingsplan voor Pasgeld-West is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 september 2023.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 15 september 2025 is de zitting geweest bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak wordt eind 2025 verwacht. Opnieuw heeft dit geleid tot grote vertragingen met de daarbij behorende financiële gevolgen.



Op 24 april 2025 is de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Woongebied, Dertiende herziening, 2025 en de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld door de gemeenteraad vastgesteld.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfasen in Sion, Parkrijk en Pasgeld-West, de brede school/voorzieningen, het bedrijventerrein, het project Verbreden Beatrixlaan-Zuid en de Spoorverdubbeling. In de tabel hieronder leest u de stand van zaken per heden.

Tabel: voortgang doelstellingen

	Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage
Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22 en de eerste onderwijsvoorziening in deelplan 8 Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a, H3.f1, H3.f2, H3.2, H3.3, H4.1a, H4.1b en H4.3.	Deze deelplannen zijn opgeleverd.
Woningbouw deelplan 6 Tuinen van Sion	Met uitzondering van de locaties van het ProgrammaBureau RijswijkBuiten en de tijdelijke school is dit deelplan opgeleverd. De tijdelijke school wordt komende jaren nog voor onderwijs en huisvesting van een tandartsenpraktijk ingezet.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	Dit deelplan is opgeleverd. Voorzien is dat in dit deelplan ook de hellingbaan voor de verbindingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd zal worden. Dit wacht nog op definitieve aanleg van deze brug.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	Op het middenterrein heeft afgelopen jaar een herinrichting plaatsgevonden. Op 4 juli 2024 werd de wijkontmoetingsplaats officieel geopend. Op het terrein van de voormalige IJzervlechterij zijn 2 [^] 1kap en vrijstaande woningen gerealiseerd en opgeleverd.
Locatie Van der Maarel	BPD ontwikkelde hier Sion Parck. De start van de bouw was in 2024. De oplevering van de laatste woningen heeft onlangs plaatsgevonden.
Parkrijk Deelplan 41	De bouw van de appartementengebouwen en het project Our House heeft door het faillissement van de aannemer vertraging opgelopen. De bouw is de afgelopen jaren door een andere aannemer uitgevoerd en de laatste woningen zijn vorig jaar opgeleverd.
Parkrijk H1.3c	In dit deelplan is een passend woningbouwprogramma bestaande uit appartementen, zorgappartementen en een woonzorggebouw gerealiseerd en het project is in 2024 opgeleverd.
Parkrijk H3.1b/H2.1b	In dit deelplan is "De Entree" gebouwd bestaande uit een gezondheidscentrum, 28 sociale huur en 32 vrije sector koopappartementen. Ten noorden van het project "De Entree" zijn 18 woningen gebouwd. De oplevering van het project "De Entree" en de 18 woningen heeft 2024 plaatsgevonden.



Parkrijk H4.4	In dit deelplan is project De Vlinderpoort gebouwd en opgeleverd. De Vlinderpoort bestaat uit 29 woningen in verschillende woningtypen, zoals stadswoningen, appartementen en woon-/werkwoningen.
Parkrijk H4.1c en H4.1d	In dit deelplan wordt het project "De Machinist" gerealiseerd. Dit project bestaat uit 109 appartementen die op dit moment gebouwd worden. De appartementen zullen in het 1 ^e kwartaal van 2026 opgeleverd worden.
Parkrijk H4.1e	Hier worden circa 70 appartementen gerealiseerd waarvan de start van de verkoop begin 2026 verwacht wordt.
Parkrijk H4.5	Er worden plannen ontwikkeld om hier circa 30 eengezinswoningen te bouwen. Start verkoop verwacht in Q3 2026.
Parkrijk Park-as	In de as van de wijk zijn 37 woningen voorzien. Fase 1 en 2, bestaande uit 17 en 12 woningen, zijn inmiddels verkocht, gebouwd en opgeleverd. Fase 3, bestaande uit 8 waterwoningen wordt gebouwd en zal eind 2025 opgeleverd worden.
Parkrijk Parkrand	Langs de rand van het Wilhelminapark wordt de bebouwing van Parkrijk afgesloten met het realiseren van ca. 10 luxe appartementen en ca. 50 grondgebonden woningen. De start van de verkoop staat gepland voor eind 2026.
Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk H4.2	Een tweede onderwijsvoorziening is in Parkrijk gerealiseerd. Vanwege een tekort aan onderwijsvoorzieningen is ook langs de Laan van 't Haantje een tijdelijke school gerealiseerd. De woningbouw op deze locatie is uitgesteld tot in elk geval na 2029.
Pasgeld-West	Het bestemmingsplan voor Pasgeld-West is 21 september 2023 vastgesteld in de gemeenteraad. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Uitspraak wordt eind 2025 verwacht. Kort na deze uitspraak zullen de woningen van het eerste deelplan in verkoop worden gebracht, naar verwachting in Q1 2026.
Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld	In deelgebied H7 zijn alle bedrijfskavels verkocht en geleverd. Eind 2025 zijn 5 van de 6 bouwprojecten gereed en de laatste zal medio 2026 gereed zijn. Een laatste perceel langs 't Haantje is verkocht en zal in 2025 of 2026 worden geleverd. Eind 2024 zijn de gronden door ProRail die in gebruik waren voor de spoorverdubbeling terug geleverd aan de gemeente en kan gestart worden met de verdere ontwikkeling van de deelgebieden H8 en H9 van het bedrijventerrein. Voor deelgebied H8 (inclusief Zegwaard-locatie langs de Laan van 't Haantje) en H9 wordt op een herzien stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. In overleg met het IPP Haaglanden wordt onderzocht of overeenstemming kan worden bereikt over de aard en vorm van ontwikkeling en uitgifte van de gronden. Voor de uitgifte van deze deelgebieden moet rekening worden gehouden met vertraging i.v.m. netcongestie. Samen met het IPP Haaglanden wordt onderzocht of middels slimme energiesystemen de problemen door netcongestie kunnen worden vlot getrokken. De ambitie is dat de bedrijfskavels van H8 in Q2-2026 door middel van een openbare verkoopprocedure aan de markt zullen worden



	aangeboden (levering eind 2026), waarna deelgebied H9 daarop zal volgen in Q3/Q4-2026 (levering medio 2027).
Onderwijsvoorzieningen in Pasgeld-West	In het woongebied Pasgeld-West wordt een derde onderwijsvoorziening gepland, gelet op de planning en locatie te beginnen met een tijdelijke school.
Onderdoorgang Laan van 't Haantje	De uitvoerende werkzaamheden voor de spoorverdubbeling zijn afgerond. De onderdoorgang van het spoor is in 2021 geopend en de gelijkvloerse kruising aan t Haantje is afgesloten.
Station RijswijkBuiten	In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een treinstation in RijswijkBuiten. In 2026 wordt besluitvorming bij het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verwacht over de keuze van een station in RijswijkBuiten. De locatie en aansluiting van station RijswijkBuiten worden in samenwerking met ProRail bepaald. De voorlopige keuze wordt medio 2026 verwacht, gevolgd door een definitief besluit aan het eind van dat jaar. De planning van de uitvoering valt buiten de scope van de looptijd van de woningbouwontwikkeling in RijswijkBuiten.



Voortgang in één overzicht.

3. Beleidskaders en beleidsruimte

Het college werkt aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte) binnen onderstaande kaders:

- het Masterplan Rijswijk-Zuid uit 2009 met kaders op strategisch en beleidsmatig terrein;
- het bestemmingsplan Sion – t Haantje uit 2011 waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld;
- de eerste (2014) en tweede herziening (2019) van het bestemmingsplan met bijstellingen van deze kaders;



- de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Zevende herziening, 2019 met een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke uitgangspunten vastgesteld.
- de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Elfde herziening, 2023 met een wijziging in de looptijd.
- Het bestemmingsplan voor Pasgeld-West uit 2023 met de kaders voor invulling van Pasgeld.
- Het besluit van de gemeenteraad in 2023 tot splitsing van de grondexploitatie in Grondexploitatie Sion – 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 en Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje-Pasgeld, 2024.

Doel is om een evenwichtige (woon)wijk te realiseren binnen de in de grondexploitatie gestelde kaders. Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang.

Zoals hierboven is aangegeven heeft het gemeentebestuur tot de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten besloten, onder andere door het vaststellen van een bestemmingsplan en het vaststellen van een grondexploitatie.

In het bestemmingsplan Sion 't Haantje zijn zaken op hoofdlijnen vastgelegd zoals: wat waar komt en onder welke voorwaarden. Binnen die kaders dienen vervolgens uitwerkingsplannen per deelgebied te worden vastgesteld die de nadere invulling geven van het bestemmingsplan.

De grondexploitatie is met name een financieel document waarin is opgenomen welke inkomsten en uitgaven bij het te realiseren programma worden geraamd. Het te realiseren programma is gebaseerd op beleid/beleidsuitgangspunten.

De grondexploitatie is een "dynamisch document" dat jaarlijks wordt herzien. De herziening is primair omdat er in een periode van een jaar voortgang is geboekt; daadwerkelijk inkomsten en uitgaven zijn gerealiseerd en om op basis van de meest recent beschikbare informatie de cijfers te actualiseren. Beleid/beleidsuitgangspunten die aan de grondexploitatie ten grondslag liggen kunnen door de gemeenteraad worden aangepast, hetgeen alsdan uiteraard direct gevolgen heeft voor grondexploitatie (lees: inkomsten en uitgaven).

De vigerende bestemmingsplannen en de vastgestelde (herzieningen van de) grondexploitaties stellen tezamen de grenzen waarbinnen de gebiedsontwikkeling ter hand genomen wordt.

Ontwikkeling Pasgeld

In de grondexploitatie Sion – 't Haantje werd voorheen gerekend met een normatief programma (aantallen woningen, aantallen m² voor groen, water, verkeer etc.).

Voor Pasgeld is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het Schetsboek Pasgeld.

Op grond hiervan heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2021 de hoofdplanstructuur voor Pasgeld vastgesteld en voor Pasgeld-West de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken.

Op 21 september 2023 is het bestemmingsplan Pasgeld-West door de gemeenteraad vastgesteld. Eind 2025 wordt de uitspraak verwacht op het ingediende beroep.

Verwacht wordt dat het stedenbouwkundig ontwerp en de het bouwprogramma voor Pasgeld-West begin 2026 wordt vastgesteld.

Het bestemmingsplan Pasgeld-Oost is op 18 juni 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Als gevolg van het gevoerde participatietraject heeft de gemeenteraad besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden aan de ontwikkelaar in omvang te beperken en ook uit te gaan van een beperking van het aantal beoogd te realiseren woningen.

Op 19 juni 2025 heeft de gemeenteraad het Herstelbesluit bestemmingsplan Pasgeld-Oost vastgesteld waarmee een nadere duiding van oppervlakten verharding, oppervlaktewater en watercompensatie is opgenomen.

Bestemmingsplan Pasgeld-West



In het op 21-09-2023 vastgestelde bestemmingsplan Pasgeld-West is een maximum van 1.000 woningen mogelijk gemaakt waarbij geen maximumpercentage is opgenomen voor gestapelde woningen.

In de vastgestelde Grondexploitatie Sion 't Haantje Woongebied Dertiende herziening, 2025 is voor Pasgeld-West op basis van voortschrijdend inzicht in het stedenbouwkundig ontwerp (aantallen woningen, aantallen m² voor groen, water, verkeer etc.) nu 996 woningen geraamd.

4. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

Vanwege de vertraging door beroepsprocedures moesten een aantal maatregelen getroffen worden om de planning en financiën van de grondexploitatie weer in balans te krijgen. Dit is gebeurd door het vaststellen van de Zevende herziening 2019 van de grondexploitatie Sion – 't Haantje op 18 juni 2019. De gemeenteraad heeft toen o.a. besloten:

- De exploitatieperiode van de grondexploitatie te verlengen t/m 2026;
- Verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied met maximaal 400 (3.400 -> 3.800);
- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie Van der Maarel naar woningbouw (een voorstel tot de planologische wijziging van de bestemming volgt op korte termijn);
- Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m²;
- Toevoegen van een kantoorbestemming op het bedrijventerrein;
- Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente (zoals bijv. Laan van 't Haantje).

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2018 zijn op advies van de accountant de ramingen voor civiele werken bijgesteld en is een verliesvoorziening ingesteld. Met ingang van de Achtste herziening, 2020 is dit ook in de Grondexploitatie Sion – 't Haantje verwerkt.

Bij de vaststelling van de Elfde herziening 2023 op 18 april 2023 is als gevolg van financiële en economische ontwikkelingen de verliesvoorziening aanzienlijk verhoogd en de exploitatieperiode verlengd tot en met 2030.

In de Elfde herziening 2023 is ook het voorstel opgenomen om de ontwikkeling van het bedrijventerrein en die van de woningbouw te ontvlechten en in aparte grondexploitaties op te nemen. Vanaf 2024 zijn hiervoor aparte grondexploitaties opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld.

Door de beroepsprocedure tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Pasgeld-West zijn we nog steeds in afwachting van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verwacht eind 2025). Ook is een beroep aangekondigd tegen de verleende ontheffing wet natuurbescherming. Daarom moet opnieuw rekening worden gehouden met een risico van vertraging, aanpassing van de planning en mogelijk verlengen van de looptijd van de ontwikkeling met de daarbij horende financiële consequenties.

Wij verwachten deze winter in de aanloop op de herziening 2026 van de grondexploitaties een Sionsgaerde-bijeenkomst te houden. Daarbij zullen we u inlichten over voortgang van de verrichtte werkzaamheden en de verwachte ontwikkelingen.

5. Planning van het project

Het Programma RijswijkBuiten kent een aantal subprojecten die extra aandacht verdienen. Deze projecten kennen hun eigen fasering. Hieronder is deze mijlpalenplanning schematisch weergegeven.



	Start bouw	Oplevering
Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22. Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a, H3.2, H3.3, H3.4 en H4.1a.	Regulier beheer en onderhoud openbare ruimte overgedragen aan de Algemene Dienst van de gemeentelijke organisatie	
Woningbouw deelplan 16 Rijswijksche Vlechterij	Q1-2024	Q2 2025
Spoorverdubbeling	Q4 2019	Q2 2025
Woningbouw Deelplan 10 Sion Parck	Q2 2024	Q4 2025
Woningbouw Parkrijk Deelplan Park-as (in 3 fasen)	Q3 2024	Q4 2025
Woningbouw Parkrijk Deelplan H4.1c – H4.1d	Q2 2024	Q1 2026
Woningbouw Parkrijk Deelplan 4.5	Q7 2027	Q2 2028
Woningbouw Parkrijk Deelplan H4.1e	Q3 2026	Q2 2028
Woningbouw Parkrijk Deelplan Parkrand (totaal)	Q2 2027	Q4 2028
Woningbouw Pasgeld-West (totaal)	Q2 2026	Q4 2031
Aanleg fietstunnel	Q1 2029	



Deelplannen in Sion en Parkrijk



6. Ontwikkeling van de financiën van het project

De vastgestelde grondexploitaties bestaan uit ramingen van de totaal te verwachten inkomsten en uitgaven voor de looptijd van de grondexploitaties. Op 24 april 2025 zijn de herziening 2025 van de grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld. De betreffende jaarschijven zijn vertaald in de programmabegroting 2025-2028.

Tot vaststelling van de herziening 2026 worden deze ook verwerkt in de programmabegroting 2026-2029. Na vaststelling van de herziening 2026 van de grondexploitaties worden de aangepaste jaarschijven middels een begrotingswijziging verwerkt in de programmabegroting 2026-2029. In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

Budgetten	Tijd	Geld
Verwerving	 a)	
Plankosten financiering	n.v.t.	 b)
Bouw- en woonrijp maken	 c)	 d)
Plankosten overig		 e)

Legenda budgetten	
	= ligt op schema
	= ligt nog net op schema
	= aandachtspunt

Toelichting bij tabel

- Voor de beoogde bouw- en ontsluiting van het gebied is het van belang tijdig over de gronden te kunnen beschikken. Alle benodigde gronden zijn inmiddels in eigendom verworven.
- Door de gewijzigde richtlijn BBV vindt aanvullende financiering plaats middels de rente-omslag (op dit moment 1,0%).
- Door vertraging in de afzet van de kavels/woningen wordt ook het bouw- en woonrijpmaken over een langere periode verdeeld.
- d./e. Participatie, bezwaar- en beroepstrajecten zorgen voor vertraging en hogere kosten.



7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. In dit overzicht is rekening gehouden met de uitkomsten van de Analyse risicomanagement RijswijkBuiten van Deloitte en Stad² van 1 februari 2016 en de tussenrapportage zoals gepresenteerd op 5 november 2019 in de Sionsgaerde-bijeenkomst. We hebben Deloitte ten behoeve van het opstellen van de herziening 2026 van de grondexploitaties gevraagd een adviesrapport op te stellen.

Voortgang sinds vorige rapportage	Toelichting	
	18 ^e	19 ^e
Kosten bouw- en woonrijp maken	  –  	De ramingen voor bouw- en woonrijp staan onder druk als gevolg van de oplopende vertraging en stijgende prijzen. In de herziening 2025 van de grondexploitaties is hiermee rekening gehouden.
Geluidswerende voorziening spoorlijn	 – 	In de grondexploitatie is budgettair rekening gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor. Ook in de risicoparaagraaf wordt er nog met extra kosten rekening gehouden. Met de voortgang van het project en gelijkblijvende ramingen wordt het risico kleiner.
Plankosten	  –  	In de herziening 2025 is ook voor de plankosten rekening gehouden met extra kosten als gevolg van opgelopen vertragingen door bezwaar- en beroepstrajecten.
Grondquotes woningbouwprogramma	 – 	De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. De grondwaarden voor de vrije sector worden niet d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de grondwaarde wordt vastgesteld. Zowel de sterke stijging van de woningprijzen als de stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde. In de herziening 2025 zijn de effecten op de opbrengsten verwerkt.
Aantal appartementen	  – 	Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Pasgeld-West is er geen maximum meer verbonden aan het aantal appartementen. In de herziening 2025 wordt uitgegaan van 38,5% van de totale programmering.
Sociale woningbouw	 – 	Het uitgangspunt is dat, exclusief de in 2019 toegevoegde optimalisering, 10% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, hetgeen neerkomt op 334 stuks. In de herziening 2025 zijn 354 sociale huurwoningen opgenomen, waarvan 100 zijn gepland in Pasgeld-West.
Voortgang programma	  –  	In de risicoparaagraaf wordt rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een verdere vertraging. Verdere vertraging heeft rentekosten tot gevolg en resulteert ook in een langere periode aan plankosten.
Grondopbrengsten woningbouw	  – 	De actuele ontwikkelingen voorzien in een stijging van de bouwkosten, maar er is een grotere stijging

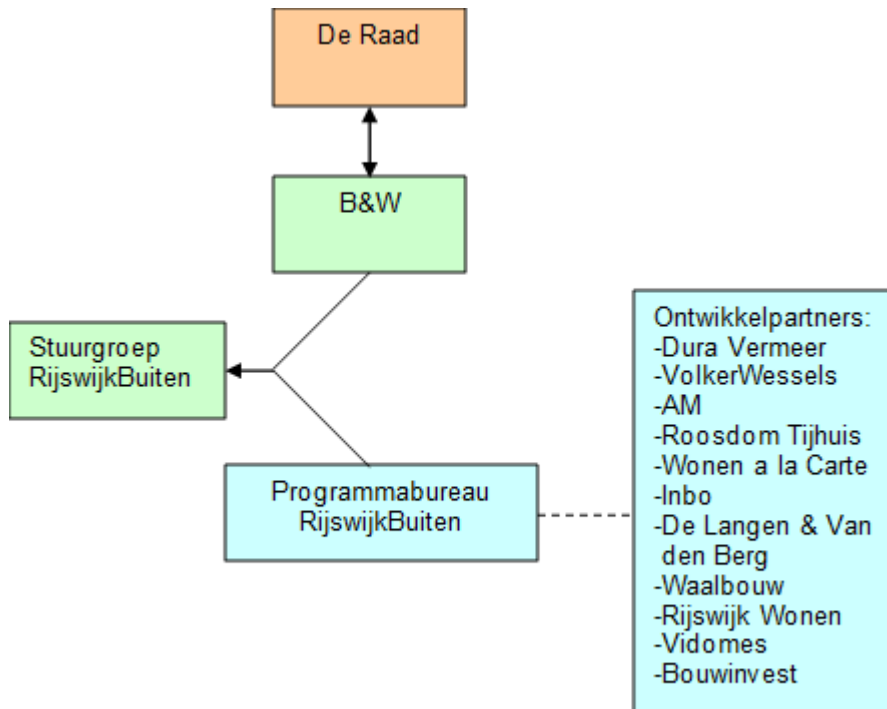


		van de Vrij Op Naam-prijzen, met een positief effect op de residuele grondwaarde.
Afzet woningbouw- en bedrijfskavels	 — 	Om de afzet te bevorderen is het mogelijk woningbouw- en bedrijfskavels in erfpacht uit te geven. T.b.v. de woningbouw wordt een korting op het af te sluiten canonpercentage verstrekt.
Grondprijs bedrijfskavels	 — 	De grondprijs van de bedrijfskavels wordt als relatief hoog beschouwd en daarmee ook als risicovol.
Uitvoeringskosten Archeologie	 —  	De uitvoeringskosten van archeologie worden binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Ook excessieve kosten van vondsten en conservering dienen binnen de exploitatie opgevangen te worden. Op basis van de huidige inzichten van de afdeling Archeologie is het risico dat de aanwezige budgetten ontoereikend zijn toegenomen. Het betreft naast de uitvoeringskosten ook de kosten van verslaglegging.
Legenda risico's Klein risico      Groot risico 		



8. Wijze van aansturing

De wijze van aansturing ziet er schematisch als volgt uit:



Overige aangelegenheden

In de tabel hieronder staan de overige aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.

	Voortgang		Toelichting
	18 ^e	19 ^e	
Langzaamverkeersbrug over de Beatrixlaan	 	->  	Om een veilige oversteek te creëren, zoals vastgelegd in het Masterplan Rijswijk Zuid en de vigerende bestemmingsplannen wordt de voetgangersbrug over de Prinses Beatrixlaan voorbereid. De brug loopt vanaf het dak van "Kindcentrum Buitenrijck" in Sion naar "De Buitenpoort" in Parkrijk. In 2026 zal het definitief ontwerp worden afgerond en de realisatie van de brug worden aanbesteed. Taakstellend budget conform Kadernota 2025 bedraagt € 3.000.000,-.
Fietsverbinding Zweth – Lange Kleiweg	 	à  	Voor de fietstunnel onder het spoor was als uitvoering van het gesloten groenconvenant nog een subsidie van 50% vanuit de Metropoolregio Haaglanden geraamd. Uit onderzoek naar de fietstunnel is gebleken dat de aanlegkosten de kostenraming uit 2014 ver te boven zullen gaan. De Metropoolregio heeft ook geen subsidie meer geraamd. In geval van realisatie van het treinstation zal deze tunnel daarvan deel gaan uitmaken. De tunnel is opgenomen in het LTIP en voor deze bovenplanse investering is een speciale uitkering (SpUk) Woningbouw op korte termijn (WoKT) bij het Rijk aangevraagd, waarbij voorwaarde is dat de gemeente optreedt als co-financier



		voor ten minste 35% van de investeringskosten. Het bedrag van deze co-financiering valt binnen de 'dekking' van de geraamde investeringen in het LTIP behorend bij de Programmabegroting 2026-2029.
Bedrijventerrein	 à 	De invulling van het bedrijventerrein blijft een risico voor de grondexploitatie. Voor het geraamde tekort op de grondexploitatie van het bedrijventerrein is een verliesvoorziening gevormd. Na de afronding van de werkzaamheden door ProRail aan het spoor wordt het bedrijventerrein verder ontwikkeld en kunnen de gronden worden uitgegeven. Wel bestaat het risico op vertraging als gevolg van netcongestie.
Ruimtegebruik en programma	 à 	Voor Pasgeld-West is een programma opgesteld van circa 996 woningen en een onderwijsvoorziening.
Economische situatie	 à 	Onrust in de wereld heeft geleid tot stijgende inflatie, hogere rente en verstoring van productie- en leveringsprocessen van grondstoffen en eindproducten. De woningmarkt heeft grote gevolgen hiervan ondervonden. De nadelige effecten zijn verwerkt in de herziening 2025 van de grondexploitaties. Inmiddels is de rente- en prijsontwikkeling van de kosten wel weer wat gekalmeerd, terwijl de jaarlijkse prijsontwikkeling van de VON-prijzen structureel wat hoger ligt.

