

<b>Raadsvergadering</b> 21 april 2026 <b>Agendapunt nr.</b>  <b>Corsanr.</b> 26.098367	<b>Portefeuillehouder(s)</b> A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid W.J.M. van Damme - Financiën, Economische Zaken, Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering en Dienstverlening <b>Beleidsthema</b> Stedelijke vernieuwing
---	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp  
Herziening grondexploitaties Sion-'t Haantje 2026
  
2. Voorstel
  - i. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied Veertiende herziening, 2026;
  - ii. Vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld Tweede herziening, 2026;
  - iii. Verhogen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2025 met € 0,595 miljoen, als volgt verdeeld:
    - a. Een verhoging van € 2,463 miljoen (grondexploitatie Woongebied Sion -'t Haantje);
    - b. Een verlaging van € 1,868 miljoen (Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld).

### 3. Inleiding

Na een grote toename van de verliesvoorziening bij de Elfde grondexploitatieherziening van 2023, heeft het verwachte financiële resultaat van de gebiedsontwikkeling de afgelopen jaren, zonder concessies te doen aan de kwaliteit, een verbetering laten zien. Het tekort bij de herziening van 2025 bedroeg daarmee in totaal € -/ 16,9 mln.

In deze Veertiende herziening (woongebied) respectievelijk Tweede herziening (bedrijventerrein) zijn opnieuw alle actuele (markt)inzichten verwerkt. Daarin is, naast alle ramingen van kosten en opbrengsten, met name naar het uitgiftetempo en de verwachte opbrengstenstijgingen (indexering) veel aandacht uitgegaan.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en houden verband met de jaarlijkse P&C cyclus.

### 4. De herziening van de grondexploitaties

De grondexploitaties worden zowel als openbaar document (publieksversie) als een gedeeltelijk geheim document opgesteld. Het openbare document is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Op de grondexploitaties hebben wij bij vaststelling op 31 maart 2026 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 en 88 lid 2 Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 1 onder c respectievelijk artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i, Woo. Het gaat bij de geheimhouding om de volgende (delen van) deze documenten:

- De grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied Veertiende herziening, 2026 (corsanr. 26.098951), hoofdstukken 3 t/m 6 en bijlagen;
- De grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld Tweede herziening, 2026 (corsanr. 26.098671), hoofdstukken 3 t/m 6 en bijlagen.

Deze documenten liggen vanaf 3 april 2026 bij de griffie ter inzage. De grondexploitaties zijn voorzien van een uitgebreide inleiding, die samenvattend de stand van zaken per deelgebied beschrijft, zowel ruimtelijk als financieel.

## 5. Wijzigingen opgenomen in de grondexploitaties

In een Sionsgaerde bijeenkomst op 3 februari 2026 is de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en het financiële beeld van RijswijkBuiten toegelicht. Daarin hebben we aangegeven dat 2025 in grote lijnen is verlopen zoals verwacht en dat marktverwachtingen voor (bouwkavels voor) nieuwbouwwoningen goed zijn. Tegelijkertijd is het zaak om, gegeven de blijvende stijging van huizenprijzen, oog te houden voor de betaalbaarheid van woningen. De Veertiende herziening kent, anders dan de Dertiende, geen in het oog springende aanpassingen van het woningbouwprogramma (aantallen en segmenten). De voornaamste aanpassingen ten opzichte van de Dertiende herziening zitten in het volgende:

- Een verlenging van de verwachte looptijd van de grondexploitatie woongebied met twee jaren, tot en met 2032. Daarin komt tot uitdrukking dat we te maken hebben gehad met planologische onzekerheid omtrent de realisatie van de woningen in het deelgebied Pasgeld West (onder verwijzing naar de beroepsprocedure bij de Raad van State over bestemmingsplan Pasgeld West). Voor een gedeelte van het plangebied is nog sprake van rechtsonzekerheid, als gevolg van een procedure bij de rechtbank over een aan de gemeente verleende ontheffing Wet natuurbescherming. Uitgifte van alle woningbouwkavels in Pasgeld West vóór eind 2030 is hierdoor niet langer aannemelijk. In andere woorden: verkoop van alle woningbouwkavels vóór eind 2030 resulteert in een uitgiftetempo dat, gegeven de ervaringen in de grondexploitatie, onrealistisch hoog is;
- Overeenkomend met die langere looptijd zal de actuele boekwaarde van de grondexploitatie in een lager tempo teruglopen dan bij voorgaande herzieningen verwacht. De financieringsbehoefte is daardoor groter geworden. Omdat tevens de rente op nieuw aan te trekken leningen is opgelopen nemen daarmee ook de financieringskosten toe;
- Een positievere grondprijsstijging (indexering). Die is in de eerstkomende jaren, en met name in 2026, hoger dan in de Dertiende herziening. Met deze aanpassing geven we uitdrukking aan de goede marktverwachtingen voor de verkoop van nieuwbouwwoningen;

Voortbordurend op de Dertiende herziening 2025 zijn daarnaast ook een aantal jaarlijkse, reguliere wijzigingen opgenomen in de grondexploitaties. Die wijzigingen betreffen:

- a. Actualisering van de fasering van het woningbouwprogramma in de huidige stedenbouwkundige uitwerking van Pasgeld-West en van het overige programma woningen en voorzieningen;
- b. Actualisering van de geraamde verwervingskosten;
- c. Actualisering van de geraamde kosten civiele techniek;
- d. Actualisering van de geraamde plankosten;
- e. Actualisering van de geraamde opbrengsten gronduitgifte.

## 6. Sturingsmogelijkheden

Met het vorderen van de uitvoering van de gebiedsontwikkeling en de genomen planologische besluiten voor Pasgeld nemen de sturingsmogelijkheden van de gebiedsontwikkeling, in stedenbouwkundige en programmatische zin, steeds verder af. In de aanloop naar de Twaalfde herziening van 2024 hebben we, volgend op de substantiële verslechtering van het verwachte resultaat in de Elfde herziening, samen met college en raad een proces doorlopen waarin is gezocht naar financiële optimalisatiemogelijkheden, kostenbesparingen en maatregelen voor risicobeheersing (het zogeheten actieplan).

In de Twaalfde herziening zijn daarvan een aantal geïmplementeerd, waaronder het vergroten van het woningbouwprogramma in Pasgeld West naar 1.000 eenheden en het toepassen in de Parkrand (62 woningen) van de gevolgde werkwijze bij het realiseren van de Vlechterij. Daarnaast zijn er blijvende aandachtspunten met betrekking tot onder andere risicobeheersing, zoals bijvoorbeeld:

- Het intensiveren van toepassing van instrumenten ter bevordering van de betaalbaarheid (erfpacht, starterslening, richten op huurmarkt), waarmee afzetrisico's beperkt worden. Goed om te vermelden op deze plaats is dat de regeling waarbij woningkopers korting krijgen op de gemeentelijke erfpachtcanon in 2025 is verlengd;
- Daarnaast zullen we de Vlechterij-werkwijze ook toepassen bij realisatie van een zeven grondgebonden woningen in het hogere segment in Pasgeld West;
- Nadruk op het zoeken naar alternatieve financiering (subsidies). In 2025 hebben we vanuit die doelstelling meer dan € 300.000 aan subsidies binnengehaald die de grondexploitatie direct ontlasten. Daarnaast hebben we in 2025 aanzienlijke subsidies binnengehaald die dienen ter dekking van investeringen in infrastructurele maatregelen die dienend zijn aan RijswijkBuiten, maar strikt genomen buiten de grondexploitatie vallen (bijvoorbeeld een subsidie uit de rijksregeling Woningbouw op de Korte Termijn (WoKT) ter grootte van € 6,36mln). Deze gelden vloeien naar de algemene dienst en niet naar de grondexploitatie van RijswijkBuiten.

Het spreekt voor zich dat we onze inzet op deze en andere risicobeheersingsmaatregelen in 2026 zullen continueren, om het nadelig resultaat zoveel als mogelijk te kunnen terugdringen en de verliesvoorziening verder te verlagen.

## 7. Bedrijventerrein Haantje-Pasgeld

In de beeldvorming wordt bij de grondexploitatie Sion - 't Haantje vooral gedacht aan de gemeentelijke ontwikkeling van de woongebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld-West. Het plan kent echter ook een substantieel deel bedrijventerrein. Dat bedrijventerrein Haantje - Pasgeld kent vanaf het begin een groot nadelig grondexploitatie resultaat als onderdeel binnen de totale grondexploitatie Sion - 't Haantje.

De samenwerking met het IPP Haaglanden inzake de ontwikkeling van de Spoorzone in Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld (H8/H9) en besluitvorming over mogelijke verkoop van bouwgrond aan het IPP Haaglanden werd eerder in 2025 verwacht. In de aanloop naar een besluit daaromtrent is in 2023 reeds besloten tot ontvlechting van het bedrijventerrein uit de integrale Grondexploitatie Sion - 't Haantje en deze te splitsen in een Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld en een Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied. Daarmee is een duidelijk inzicht ontstaan in de verwachte separate resultaten in RijswijkBuiten van het woongebied en het bedrijventerrein.

Op dit moment is het op korte termijn verkopen van bouwgrond aan het IPP Haaglanden niet voorzien maar wordt, samen met het IPP Haaglanden, in eerste aanleg gewerkt aan het managen van de uitdagingen op het gebied van netcongestie. Zodra daarover meer duidelijkheid en zekerheden bestaan, zal worden gezien hoe met de afzet van bouwgrond wordt omgegaan, Verkoop aan het IPP Haaglanden is daarbij nog steeds één van mogelijkheden, net zoals (openbare) verkoop aan ontwikkelaars/ bedrijven.

## 8. Geraamd resultaat grondexploitaties

### a) Verloop boekwaarde grondexploitaties

In 2025 nam de boekwaarde van de grondexploitaties toe van € 110,5 miljoen naar € 113,5 miljoen. In 2026 wordt voor de beide grondexploitaties tezamen een afname van de boekwaarde verwacht van € 4,9 miljoen.

b) Resultaat grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt het geraamde resultaat van de grondexploitaties 2026 vergeleken met het geraamde resultaat van 2025.

	2025		2026	
	Dertiende herziening woongebied	Eerste herziening bedrijventerrein	Veertiende herziening woongebied	Tweede herziening bedrijventerrein
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	€ -/- 13,48 mln	€ -/- 5,59 mln	€ -/- 16,58 mln	€ -/- 3,42 mln
<b>Resultaat netto contant</b> o.b.v. 2,0% t.b.v. verliesvoorziening <sup>1</sup>	€ -/- 11,97 mln	€ -/- 4,96 mln	€ -/- 14,44 mln	€ -/- 3,09 mln

Samenvattend:

- In 2025 leidde het verwachte tekort op de grondexploitaties, op basis van de Dertiende herziening, tot een verliesvoorziening van 11,973 + 4,961 = € 16,934 miljoen;
- In 2026 bedraagt het verwachte tekort op basis van de herziening 2026 van de grondexploitaties, en daarmee ook de benodigde verliesvoorziening per 31 december 2025, 14,436 + 3,093 = € 17,529 miljoen. Er dient derhalve een bedrag van € 0,595 miljoen aan de voorziening te worden toegevoegd, te verwerken in de jaarrekening 2025.

In de gemeentebegroting is rekening gehouden met rentetoeschrijving aan de verliesvoorziening over het jaar 2025 à € 339.000. Daarom hoeft op grond van het geraamde resultaat in de herziening 2026 van de grondexploitaties nog maar een deel van de benodigde toename in 2025 van de verliesvoorziening te worden verwerkt van in totaal € 0,595 -/- € 0,339 = € 0,256 miljoen.

c) Resultaat risicoparagrafen

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. De geactualiseerde risico-inventarisatie geeft een totaal aan gekwantificeerde risico's van € 4,63 miljoen (was € 4,38 miljoen). Zie de hierna volgende tabel voor een onderverdeling naar grex woongebied en grex bedrijventerrein.

	2025		2026	
	Dertiende herziening woongebied	Eerste herziening bedrijventerrein	Veertiende herziening woongebied	Tweede herziening bedrijventerrein
<b>Gekwantificeerd risico</b>	€ -/- 4,16 mln	€ -/- 0,23 mln	€ -/- 4,35 mln	€ -/- 0,28 mln

De vier geïdentificeerde risico's met de grootste impact zijn:

1. Het afzetrisko van bouwkevels;
2. Het risico van hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken;

<sup>1</sup> Voor het nadelig resultaat op eindwaarde dient een verliesvoorziening te worden getroffen conform het BBV. Dit schrijft voor dat wanneer gekozen wordt voor een verliesvoorziening op basis van contante waarde dit berekend moet worden met een discontovoet van 2% per jaar

3. Het (prijs)risico van de afvoer van grond voor voorbelasting van Pasgeld West;
4. Het (prijs)risico van de realisatie van geluidwerende maatregelen langs het spoor.

Het genoemde bedrag van € 4,63 miljoen is het benodigde weerstandsvermogen dat deel uit maakt van de Algemene Reserve van de gemeente. Binnen de grondexploitaties is geen sprake van een buffer voor het totaal van de gekwantificeerde risico's.

9. Vervolg

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

Zoals onder punt 3 aangegeven houdt de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties verband met de gemeentelijke P&C cyclus. Indien de raad besluit tot vaststelling van de beide grondexploitaties in haar vergadering van 21 april, dan kan de onder punt 8b genoemde aanpassing van de verliesvoorziening, in het lopende proces van de totstandkoming van de jaarrekening 2025, tijdig in de jaarrekening worden verwerkt.

10. Bijlage(n)

- Openbare versie Grondexploitatie Sion -'t Haantje Woongebied Veertiende herziening, 2026
- Openbare versie Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld Tweede herziening, 2026

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 21 april 2026  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026, nr. 26.

BESLUIT:

1. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied Veertiende herziening, 2026;
2. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld Tweede herziening, 2026;
3. Tot het verhogen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2025 met € 0,595 miljoen, als volgt verdeeld:
  - a. Een verhoging van € 2,463 miljoen (grondexploitatie Woongebied Sion -'t Haantje);
  - b. Een verlaging van € 1,868 miljoen (Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld).

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 21 april 2026

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin