



Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling 2026

Stadsas Rijswijk

- Bogaard stadscentrum e.o.
- Havenkwartier
- Kessler Park e.o.
- Te Werve Oost

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Werkwijze.....	4
2	Stadsas Rijswijk.....	5
2.1	De deelgebieden	5
2.2	Planning.....	6
3	Algemene toelichting faciliterend grondbeleid.....	7
3.1	Kostenverhaal en financiële bijdrage.....	7
3.2	Kostenverhaalgebied.....	8
3.3	Anterieure overeenkomst	9
3.4	Subsidies	9
4	Toelichting projectbegroting.....	10
4.1	Rekenmethodiek voor de gebiedsexploitatie	10
4.2	Kostenramingen	10
4.3	Opbrengstenramingen.....	10
4.4	Parameters	11
5	Toelichting risico's en kansen	12
5.1	Algemene (exogene) risico's en kansen	12
5.2	Projectgebonden risico's en kansen	12
5.3	Proces actualisatie en verantwoording risicodossier.....	12
5.4	Verwerking in Naris Gemeente Rijswijk.....	12
6	Doorkijk en verantwoording in de P&C cyclus	13
6.1	P&C cyclus.....	13
6.2	Relatie tussen de balans en de exploitatie.....	14
6.3	Financiële doorwerking in de begroting	14
7	Gebiedsrapportage Bogaard stadscentrum e.o.....	16
7.1	Projectbeschrijving en scope.....	17
7.2	Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)	18
7.3	Gebiedsexploitatie.....	21
7.4	Verschillenverklaring	25
7.5	Risico's en kansen	27
8	Gebiedsrapportage Havenkwartier	28
8.1	Projectbeschrijving en scope.....	29
8.2	Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)	30
8.3	Gebiedsexploitatie.....	31

8.4	Verschillenverklaring	35
8.5	Risico en kansen	38
9	Gebiedsrapportage Kessler Park e.o.	39
9.1	Projectbeschrijving en scope	40
9.2	Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)	41
9.3	Gebiedsexploitatie	43
9.4	Verschillenverklaring	47
9.5	Risico's en kansen	49
10	Gebiedsrapportage Ter Werve Oost	50
10.1	Projectbeschrijving en scope	51
10.2	Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)	51
10.3	Gebiedsexploitatie	52
10.4	Verschillenverklaring	55
10.5	Risico en kansen	56
11	Doorontwikkeling MPG	57
	Bijlage 1: Hoofdlijnen planning Stadsas	58
	Bijlage 2: Gebruikte afkortingen en definities	59

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 8 juli 2025 is als bijlage van de Kadernota 2026, de eerste versie van de MPG aan de gemeenteraad voorgelegd (RV 25.034). Deze Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG) zal jaarlijks worden geactualiseerd. De 2^e versie wordt nu in de MPG 2026 aan u voorgelegd.

In de MPG worden de vier gebiedsexploitaties van de stadsasprojecten Bogaard stadscentrum, Havenkwartier, Kessler Park en Te Werve Oost gepresenteerd. In de gebiedsexploitatie zijn de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. In de gebiedsexploitatie komen alle kosten en opbrengsten van de verschillende projecten in het gebied samen en ook alle zaken die in de openbare ruimte worden gedaan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Dit noemen we een consolidatie. De gebiedsexploitatie wordt bestendigd in een zogenoemd consolidatiemodel. Met dit consolidatiemodel is een eenduidige manier ontwikkeld om alle faciliterende gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Rijswijk op eenduidige wijze te presenteren en te verantwoorden.

1.2 Doelstelling

De MPG heeft als doel om de gemeenteraad, jaarlijks en op uniforme wijze, over deze vier binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen te rapporteren over ten eerste het financiële beeld van het afgelopen jaar (jaarrekening) en ten tweede een doorkijk te geven over de financiële doorwerking op de begroting. Deze rapportage sluit aan bij de gemeentelijke P&C-cyclus.

Met deze eerste actualisatie van de MPG wordt tevens een toelichting gegeven op de verschillen ten opzichte van de bij de Kadernota vastgestelde versie van de MPG.

Afbakening MPG

Naast de vier gebiedsontwikkelingen in de Stadsas worden er diverse andere projecten, investeringen en ontwikkelingen voorbereid en uitgevoerd. Deze zijn momenteel nog niet opgenomen in deze MPG. Op termijn kan de gemeente ervoor kiezen om de MPG voor andere lopende of nieuwe gebieds- en locatieontwikkelingen te gaan gebruiken.

1.3 Werkwijze

Per gebiedsontwikkeling zal één keer per jaar, voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening, een MPG worden opgesteld. In hoofdstuk 6 wordt toegelicht op welke wijze de MPG aansluit op de P&C-cyclus.

2 Stadsas Rijswijk

De MPG biedt een integraal meerjarig financieel inzicht overzicht van de vier grote binnenstedelijke, faciliterende gebiedsontwikkelingen binnen de Stadsas van de gemeente Rijswijk. Iedere gebiedsontwikkeling wordt afzonderlijk geraamd en verantwoord, aangezien onderlinge verrekening tussen de gebieden niet is toegestaan.

2.1 De deelgebieden

Het betreft de volgende gebiedsontwikkelingen:

1. Bogaard stadscentrum e.o.
2. Havenkwartier
3. Kessler Park e.o.¹
4. Te Werve Oost



Figuur 1: Plankaart gebiedsontwikkelingen in de Stadsas Rijswijk

Bij deze gebiedsontwikkelingen gaat het allemaal om herstructurering van bestaande bebouwde omgevingen. Naast de openbare ruimte heeft de gemeente enkel beperkte grondpositie in het Havenkwartier (de gemeentewerf) en in Bogaard stadscentrum (ontwikkelsstrook). De gemeente is daardoor zelf beperkt eigenaar van de te herstructureren gebieden. Dit is ook de reden waarom de gemeente voor deze ontwikkelingen geen grondexploitatie voert, maar faciliterend werkt. Dit houdt in dat het behalen van ruimtelijke en maatschappelijke ambities en doelstellingen alleen te realiseren zijn in samenwerking met grondeigenaren en ontwikkelende partijen (zie hoofdstuk 3).

In alle vier de gebiedsontwikkelingen worden woningen en ruimte voor voorzieningen en/of bedrijfsruimte toegevoegd. Daarnaast gaat het om het revitaliseren van het winkelgebied in de Bogaard naar Bogaard stadscentrum en de transformatie van het noordelijk en zuidelijk deel van

¹ Momenteel wordt voor het gebied direct onder Kessler Park gewerkt aan een addendum op het Ontwikkelskader Kessler Park e.o. In de tekening is dit gebied aangegeven als 'Plan in voorbereiding'. Zie hoofdstuk 9.

de Plaspoelpolder van monofunctioneel bedrijventerrein naar gemengde werk-woongebieden en een campus.

In onderstaande tabel staat het aantal verwachte woningen en m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO) voor het realiseren van commerciële en niet-commerciële ruimten.

Tabel 1: (Verwacht) aantal woningen en voorzieningen op basis van vastgestelde kaders

Gebiedsontwikkeling	Project	Aantal woningen	m ² BVO voorzieningen en bedrijfsruimte
Bogaard stadscentrum e.o.	The Minister	310	0
	The Beatrix	188	0
	Hof van Rijswijk	344	3.275
	The Orchard I en II	509	3.500
	HBG-blok	550	150
	Beatrixblok (indicatief)	310	1.000
	Hoogvoorde (indicatief)	200	500
		2.411	8.425
Havenkwartier	The Harbour House	142	0
	Harbour Village	0	10.500
	Metamorfose (Steenvlinder)	62	0
	De Havenmeester	196	350
	Urban Parks	600	4.500
	Harbourpark	301	5.900
	Sijthoff Center	0	16.000
	Sijthoff Residence (indicatief)	672	1.150
	De Waterman	128	2.200
	Fase 2 (indicatief/uitwerking fase 2)	663	40.000
	De Koopman (indicatief)	22	400
		2.786	81.000
Kessler Park e.o.	Edelwonen	531	1.002
	At the Park	1.308	2.756
	Here at the Park	510	1.670
		2.349	5.428
Plan in voorbereiding	De Broodfabriek (indicatief/uitwerking)	1.000	15.000
Te Werve Oost	Te Werve Oost	590	buurtvoorziening
	Indicatief totaal	9.136	109.853

In bovenstaande tabel 1 staan de projecten welke in de ontwikkelkaders en eventuele addenda zijn opgenomen en vastgesteld. Voor de projecten binnen de gebiedsontwikkelingen staat per project het (verwachte) aantal woningen en vierkante meters voor voorzieningen en/of bedrijfsruimte. Dit zijn de aantallen waar in de gebiedsexploitatie (=projectbegrotingen) mee wordt gerekend. Bij de projecten waar 'indicatief' achter staat, dient opgemerkt te worden dat dit nog geen contractueel vastgelegde aantallen zijn. *Partijen kunnen aan deze gegevens (in de totale MPG) dan ook geen rechten onttelen.* Per project wordt een actuele en integrale afweging gemaakt wat het meest passende bouwprogramma is en waar vervolgens een anterieure overeenkomst voor moet worden gesloten. De projecten in de groene balken zijn al (per 1 januari 2026) opgeleverd. In de hoofdstukken 7 tot en met 10 worden de gebiedsontwikkelingen nader omschreven.

2.2 Planning

Voor alle vier de gebieden zijn kaders vastgesteld en is de uitvoering in voorbereiding of al gestart. De projecten hebben allemaal een doorlooptijd van enkele jaren. In bijlage 1 is de meest actuele hoofdplanning voor de projecten binnen de gebiedsontwikkeling opgenomen. Afgeronde en/of aangehouden projecten zijn niet opgenomen in deze planning.

3 Algemene toelichting faciliterend grondbeleid

De vier gebiedsontwikkelingen zijn faciliterende ontwikkelingen. Het initiatief tot herontwikkeling ligt bij de private eigenaren van het vastgoed. De gemeente stelt, in overleg met belanghebbenden, de ruimtelijke kaders vast. Binnen deze kaders kunnen (potentiële) initiatiefnemers hun eigendom (her)ontwikkelen. Het openbaar gebied moet worden ingericht, dit zijn kosten in de openbare ruimte. Daarnaast worden de ingediende plannen van de ontwikkelende partijen ambtelijk begeleid, dit zijn de plankosten. De gemeente maakt hiervoor kosten en vraagt de ontwikkelende partijen een bijdrage. Hier zijn wettelijke kaders voor vastgesteld. Indien de kostenverhaalbijdrage ontoereikend is, kan de gemeente inzetten op het verkrijgen van subsidies. In dit hoofdstuk wordt hier op ingegaan.

3.1 Kostenverhaal en financiële bijdrage

Er is een wettelijke verplichting om de kosten voor de planontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte te verhalen bij de ontwikkelende partijen. Dit staat omschreven in de Omgevingswet (Ow). Het verhalen van kosten kan alleen als er een direct (causaal) verband bestaat tussen deze kosten en de betreffende ontwikkeling (zie ook figuur 3).



Figuur 2: Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow. Bron: [Programma kostenverhaal en financiële bijdragen / Lokale wet- en regelgeving](#)

Naast de direct toerekenbare kosten kunnen er ook algemene kosten worden verhaald die een relatie hebben met de verbetering van de fysieke leefomgeving. Om dit te kunnen doen, moeten deze kosten inzichtelijk zijn in een vastgesteld omgevingsprogramma.

De gemeente Rijswijk heeft op dit moment nog geen vastgesteld omgevingsprogramma op basis waarvan een financiële bijdrage voor de verbetering van de fysieke leefomgeving kan worden verhaald.

Het kostenverhaal wordt begrensd door de zogenaamde PPT-criteria:

- De kosten zijn (P) proportioneel, dus in verhouding tot het;
- (P) profijt dat het kostenverhaalgebied van de kostensoorten heeft; én
- De kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalgebied.

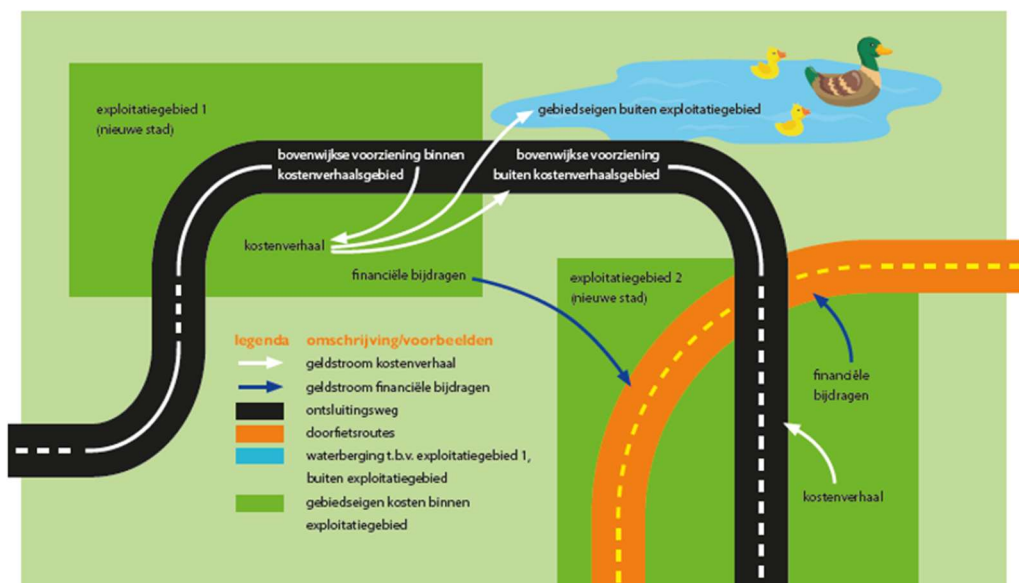
In de hoofdstukken 7 tot en met 10 is per ontwikkeling een overzicht gegeven van de te verwachten gemeentelijke kosten en de dekking daarvan. Niet alle kosten kunnen worden gedragen door ontwikkelende partijen. In bepaalde gevallen is er sprake van externe (rijks)bijdragen in de vorm van subsidies. Aan subsidies zijn beschikkingsvoorwaarden gesteld, waaronder in sommige gevallen een gemeentelijke cofinanciering. Dit betekent dat de gemeente in deze gevallen een deel van het negatief resultaat zelf moeten bekostigen.

3.2 Kostenverhaalgebied

Het kostenverhaalgebied (ook exploitatiegebied genoemd) betreft het gebied waarbinnen één of meerdere bouwprojecten vallen en waarvoor kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften uit de Ow gelden. De kosten worden omgeslagen voor alle kostenverhaalplichtige activiteiten in het kostenverhaalgebied. De kostenverhaalplichtige activiteiten zijn de activiteiten (=bouwplannen) waarbij kostenverhaal in rekening kan worden gebracht op grond van afdeling 13.6 van de Ow (zie ook figuur 4).

De toe te rekenen kosten worden verdeeld in de volgende categorieën:

- *Binnenplanse kosten:*
Gebiedseigen kosten binnen het kostenverhaalgebied, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een park in het kostenverhaalgebied. Het gaat hierbij om zowel de inrichtingskosten (materiaal), als de uitvoeringskosten (inzet, aangeduid met VTU dat staat voor Voorbereiding en Toezicht op Uitvoering).
- *Gebiedsoverstijgende kosten:*
Kosten die deels zijn toe te rekenen aan het kostenverhaalgebied, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde of een park of weg ten behoeve van het project, maar die **buiten** het kostenverhaalgebied liggen. Het gaat hierbij om zowel de inrichtingskosten (materiaal), als de uitvoeringskosten (VTU).
- *Planontwikkelingskosten:*
Kosten voor de inzet van medewerkers en de onderzoekskosten bij het opstellen en vaststellen van de ruimtelijke plannen.
- *Financiële bijdrage:*
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke investeringen (nog niet van toepassing voor de gemeente Rijswijk).



Figuur 3: Schematische weergave kostenverhaalgebied. Bron: <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718220>

3.3 Anterieure overeenkomst

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De grondslag voor een anterieure overeenkomst kostenverhaal is in de Ow op twee manieren begrensd. In de eerste plaats zijn de kostensoorten begrensd. In de tweede plaats is het toepassingsbereik begrensd. Alleen voor in het Omgevingsbesluit aangewezen activiteiten kan de anterieure overeenkomst kostenverhaal worden gesloten (het kostenverhaalgebied). Voor de projecten in de Stadsas Rijswijk zijn geen omgevingsbesluiten met aangewezen activiteiten vastgesteld en is het uitgangspunt dat anterieure overeenkomsten worden gesloten om het kostenverhaal te garanderen². In paragraaf 3.1 is uitgelegd dat de financiële bijdrage niet altijd dekkend kan zijn. In dat geval, dient de gemeente de resterende dekking met subsidies en/of eigen bijdragen af te dekken.

3.4 Subsidies

Soms zijn de kosten niet volledig verhaalbaar bij de private ontwikkelaars (zie PPT-criteria). Dan behoort het aanvragen van een subsidie ter afdekking van deze investeringen tot de mogelijkheden. De gemeente dient dan aan de subsidievoorwaarden te voldoen, zoals opgenomen in de subsidiebeschikking. Er bestaan subsidies zonder en met een cofinanciering door de gemeente. In het geval van een cofinanciering dient de gemeente dit deel voor haar rekening te nemen. De vorm waarin de cofinanciering plaats vindt, is afhankelijk van de subsidievoorwaarden, dit kan een bijdrage van de gemeente zijn middels investeringen in de buitenruimte en/of het afdekken van een negatief resultaat. De cofinanciering houdt rekening met de planning van het project en is onderdeel van de gemeentelijke begroting.



Figuur 4: Project UrbanParks Havenkwartier

² Indien de gemeente en een ontwikkelende partij niet tot overeenstemming komen over de afspraken in een anterieure overeenkomst dan kan de gemeente kiezen voor het vaststellen van regels kostenverhaal (voorheen exploitatieplan onder de Wet ruimtelijke ordening) bij de wijziging van het omgevingsplan. Dit zijn regels over de planologische mogelijkheden, inclusief de berekening van een kostenverhaalbijdrage. Aangezien deze regels worden opgelegd vanuit de overheid spreken we ook wel over het 'publieke spoor'.

4 Toelichting projectbegroting

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de wijze waarop de gebiedsexploitaties zijn opgesteld. Tevens zijn de belangrijkste verschillen ten opzichte van de MPG 2025 aangegeven. De gebiedsexploitaties zijn de projectbegrotingen van de gebiedsontwikkelingen. Omdat de term 'projectbegroting' verwarring kan geven met de gemeentelijke begroting, wordt gekozen om in dit hoofdstuk de term 'gebiedsexploitatie' te gebruiken.

4.1 Rekenmethodiek voor de gebiedsexploitatie

Per gebiedsontwikkeling is een gebiedsexploitatie opgesteld. In de gebiedsexploitatie zijn de geraamde nominale kosten en opbrengsten gefaseerd uitgezet in de tijd. Nominale kosten en opbrengsten zijn prijzen die niet zijn aangepast aan het effect van veranderingen zoals inflatie en rente. Gedurende de looptijd van het project wordt tevens rekening gehouden met de index- en rente-effecten. Het totaal van deze jaarlijkse kosten en opbrengsten leidt tot een eindsaldo. Dit eindsaldo noemen we de verwachte eindwaarde van een gebiedsexploitatie.

4.2 Kostenramingen

Binnen een gebiedsexploitatie worden per project ramingen gemaakt op de verschillende kostenonderdelen. Deze kostenramingen gaan van grof naar fijn. Daar waar er nog geen concrete plannen zijn of een schetsontwerp is, worden kengetallen gebruikt. Zodra het plan verder is uitgewerkt, wordt de raming specifiekier omdat meer exacte informatie beschikbaar is. In de uitvoeringsfase wordt gebruik gemaakt van de door aannemers geleverde offertes. De gemeente Rijswijk hanteert de Standaard Systematiek Kostenramingen (SSK). Dit is een systematiek voor het opstellen, vastleggen en delen van ramingen in met name de grond-, weg- en waterbouw en de woning- en utiliteitsbouw. De volgende kostenposten worden onderscheiden:

- Inrichting openbaar gebied
- Planontwikkelingskosten
- Voorbereiding Toezicht Uitvoeringskosten (VTU)
- Afdracht bijdrage bovenwijken / bovenplans
- Afdracht bijdrage riolering en waterbergingsfonds (WBF)
- Verwervingen
- Tijdelijk beheer
- Planschade
- Rente
- Overige kosten

4.3 Opbrengstenramingen

Ook zijn er opbrengsten binnen de gebiedsexploitatie zoals de bijdragen van de ontwikkelaars en subsidies. Ook hier wordt er per project gewerkt met ramingen die van grof naar fijn gaan. De opbrengstenposten zijn:

- Bijdrage inrichting openbaar gebied: dit is een bijdrage in de kosten door ontwikkelaars
- Bijdrage planontwikkelingskosten
- Bijdrage bovenwijken / bovenplans
- Bijdrage riolering en waterbergingsfonds (WBF)
- Gronduitgifte incidenteel
- Tijdelijke verhuur
- Subsidies
- Overige opbrengsten

4.4 Parameters

De gebruikte parameters zijn de indexeringen en de rente.

Indexering

Gedurende de looptijd van het project wordt tevens rekening gehouden met de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in de tijd (indexatie).

Voor de ontwikkeling van kosten- en opbrengsten zijn de volgende parameters gehanteerd:

- De jaarlijkse kostenstijging met 3,0%
- De jaarlijkse opbrengstenstijging met 2,0%

Indien er een specifieke kosten- en/of opbrengstenindex van een onderdeel afwijkt van de standaard parameter dan wordt deze individueel aangepast.

Rente

Er gaat veel geld om in de gebiedsontwikkeling (kapitaalintensief) en de inkomende en uitgaande kasstromen vallen bijna nooit op hetzelfde moment, omdat een ontwikkeling langjarig is. Zo kan de bijdrage van de ontwikkelaar al zijn betaald voor de aanleg van een weg, terwijl de weg pas wordt aangelegd nadat het project is gebouwd.

Het gevolg hiervan is dat gebiedsontwikkelingen een positief dan wel een negatief saldo kunnen hebben en dit saldo fluctueert binnen en over de jaren. Als een gebiedsontwikkeling een negatief saldo heeft, dan leent deze in feite geld van de organisatie (gemeente) en komen de rentelasten hiervan ten laste van de gebiedsontwikkelingen. Als een gebiedsontwikkeling tussentijds een positief saldo heeft, dan stelt deze in feite geld beschikbaar aan de organisatie en ontvangt het project daarover een vergoeding. We belasten zowel aan de lastenkant, als aan de batenkant in een gebiedsontwikkelingen de interne rekenrente (omslagrente) door.



Figuur 5: Project At The Park, Kessler Park e.o - start van sloop-nieuwbouw

5 Toelichting risico's en kansen

De gebiedsontwikkelingen worden gedurende de looptijd geconfronteerd met verschillende risico's en kansen. Deze risico's en kansen kunnen het eindresultaat beïnvloeden. Daarom is het belangrijk om per gebiedsontwikkeling een risicoanalyse uit te voeren om op die manier inzicht te verkrijgen in de risico's en kansen. Per gebied is een risico-inventarisatie opgesteld. Dit met als doel om meer duidelijkheid te kunnen geven over het geprognosticeerde eindsaldo en op uniforme wijze de risicobeheersing van de projecten in te richten. De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en extern (exogeen) en in projectgebonden.

5.1 Algemene (exogene) risico's en kansen

Algemene (exogene) risico's en kansen kunnen zich binnen alle gemeentelijke gebiedsontwikkelingen voordoen. In dit geval kan worden gedacht aan hogere of lagere prijsinvloeden dan vooraf gedacht (zoals weergegeven in de parameters), politieke en juridisch/wettelijke risico's en algemene veranderende marktomstandigheden zoals bijvoorbeeld de vraag naar woningen. Voor de algemene risico's en kansen is voor alle gebiedsontwikkelingen een aanneme gedaan van de (financiële) impact van deze algemene risico's en kansen. Voor een overzicht van deze risico's en kansen wordt verwezen naar de projectbladen vanaf pagina 16. De algemene risico's en kansen worden separaat in beeld gebracht en blijven buiten beschouwing bij de samenstelling van de projectgebonden risico's en kansen. Dit omdat het buiten de invloedssfeer van de projecten ligt.

Voor de berekening van het saldo van de netto algemene risico's en kansen is voor het maximaal te behalen nadeel (risico) of voordeel (kans) een "percentage van mogelijk voordoen" bepaald. Dit percentage is niet hoger dan 50%, omdat bij een hoger percentage er redelijkerwijs rekening mee moet worden gehouden in de kosten- en opbrengstenramingen zoals deze in de projectbladen zijn toegelicht.

De algemene risico's en kansen voor de projecten zijn netto becijferd op circa € 0,95 miljoen.

5.2 Projectgebonden risico's en kansen

Bij het opstellen van de risicoanalyse kan onder andere langs de onderstaande invalshoeken naar de gebiedsontwikkeling en specifiek naar de projecten worden gekeken: financieel/economisch, technisch/milieu, organisatorisch, ruimtelijk, programmatisch en planningseffecten. Bij de risicoanalyse is er ingeschat hoe groot de kans is dat een risico of kans zich voordoet en is ingeschat hoe groot het (financiële) gevolg is. Vervolgens is bepaald welke beheersmaatregelen er nodig zijn om de risico's te beheersen of te elimineren, indien er geen significante veranderingen zijn binnen het project. Dit resulteert in een geconsolideerd overzicht van de (financiële) risico's en kansen binnen de gebiedsontwikkeling rekening houdend met de beheersmaatregelen.

5.3 Proces actualisatie en verantwoording risicodossier

Het is noodzakelijk dat minimaal één keer per jaar, voorafgaand aan de vaststelling van de begroting een risicoanalyse per gebied wordt uitgevoerd. Bij veranderingen binnen het plangebied die impact hebben op de uitkomst, dient er ook tussentijds een nieuwe risicoanalyse te worden uitgevoerd. Op basis van de actuele stand van de risicoanalyse kan vervolgens bij de 1^e en 2^e halfjaarrapportage worden gerapporteerd over de ontwikkeling van het risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling in het algemeen of van een specifiek project.

5.4 Verwerking in Naris Gemeente Rijswijk

Per gebiedsontwikkeling is de risicoanalyse uitgevoerd. De verschillende (financiële) risico's en kansen zijn geconsolideerd. Uit deze consolidatie volgt een totaal aan risico's en kansen. Deze dienen als input voor de berekening van het benodigde weerstandvermogen van de gemeente.

Uit de geconsolideerde risicoberekeningen volgt een rode draad van de risico's van alle binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen bij elkaar. De risico's uit de MPG worden verwerkt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van de begroting.

6 Doorkijk en verantwoording in de P&C cyclus

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wat de koppeling is tussen de MPG en de P&C cyclus.

6.1 P&C cyclus

De MPG wordt toegelicht per peildatum 1 januari 2026 en wordt als onderdeel van de gemeentelijke P&C-cyclus jaarlijks geactualiseerd.

Jaarrekening 2025

De MPG wordt één keer per jaar geactualiseerd voorafgaand aan de jaarrekening. De actualisatie heeft betrekking op:

1. De actualisatie van de boekwaarde (de daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten en kosten en rentetoekenning);
2. Er wordt uitgegaan van per gebied specifiek opgestelde ramingen voor de kosten en opbrengsten. Indien deze niet voorhanden zijn, wordt er uitgegaan van ervaringscijfers en kengetallen per oppervlakte;
3. De fasering van de kosten en opbrengsten wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de voortgang van het project;
4. Kansen- en risico-overzicht.

1^e en 2^e half jaarrapportage 2026

Uit actualisaties kunnen mutaties volgen in de verwachte programma's, kosten, opbrengsten, planning en risico's binnen het gebied. Onderdeel van de herziening is een verschilanalyse t.o.v. de vastgestelde begroting van het actuele jaar. De verschillen (> € 100.000) t.o.v. de huidige begrotingsstand worden verklaard. De mutaties worden in de halfjaarrapportages voor de gemeenteraad inzichtelijk gemaakt en toegelicht.

Kadernota 2027

In de kadernota staat welke nieuwe en/of aangepaste plannen er de komende jaren zijn en hoe die worden gedekt. Indien er in de gebieden (grote) wijzigingen zijn, worden deze aangegeven in de kadernota. Het gaat dus vooral over belangrijke keuzes en eventuele nieuwe richtingen. De kadernota is daarom ook de basis voor de volgende begroting.

Programmabegroting 2027 - 2030

In de programmabegroting staan de voorgenomen investeringen in de openbare ruimte en de overige kosten (plankosten, verwervingskosten, tijdelijk beheer, planschade, rente) inclusief dekkingsplan.

Lange termijn investeringsplan 2027 e.v

Alle relevante investeringen in de buitenruimte worden opgenomen in het Lange Termijn InvesteringsPlan (LTIP) van de gemeente. In het LTIP zijn de bruto investeringen en de daaraan gerelateerde bijdragen kostenverhaal en subsidies opgenomen. Het kan voorkomen dat niet alle gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald en/of onvoldoende subsidies ontvangen worden ter dekking van de benodigde investeringen. In dat geval is een gemeentelijke dekking voor het resterende bedrag nodig uit de algemene middelen. Er hoeft geen verliesvoorziening voor te worden getroffen. Dit is dus anders dan bij een gemeentelijke grondexploitatie.

6.2 Relatie tussen de balans en de exploitatie

In de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' van de commissie BBV is vastgelegd op welke manier de gemaakte en verhaalbare kosten, of de reeds bij een ontwikkelaar in rekening gebrachte kosten, in de jaarrekening verantwoord moeten worden.

De bijdragen van ontwikkelaars en vanuit subsidies worden als vooruit ontvangen baten opgenomen op de balans. De baat komt vanuit de balans in de gebiedsexploitatie zodra de gemeente de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk uitvoert en/of er wordt voldaan aan de subsidievoorwaarden.

6.3 Financiële doorwerking in de begroting

Per gebiedsontwikkeling is het saldo van de eindwaarde beschreven (zie hoofdstuk 7 t/m 10 voor de toelichting per gebiedsontwikkeling). In het meest gunstige geval is er bij een faciliterende ontwikkeling een sluitende gebiedsexploitatie, in de meeste gevallen is er sprake van een negatief resultaat.

Dit negatieve resultaat ontstaat door een verschil tussen de verwachte kosten en opbrengsten. Het negatieve resultaat dient te worden gedekt door een gemeentelijke bijdrage. Tabel 2 geeft de stand van zaken uit het MPG 2025 aan. Daarnaast treft u het gewijzigde verwachte resultaat aan zoals in dit MPG 2026 opgenomen. In de projectpresentaties zullen hierna de verschillen worden toegelicht.

Tabel 2: Financiële stand van zaken (verschillen) per gebiedsontwikkeling

Project	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
Bogaard sc	- € 2,6 mln.	- € 5,2 mln.	- € 2,6 mln.
Havenkwartier	- € 4,4 mln.	- € 2,9 mln.	+ € 1,5 mln.
Kessler Park e.o.	- € 2,9 mln.	- € 1,6 mln.	+ € 1,3 mln.
Te Werve Oost	- € 28.000	- € 62.000	- € 34.000
Totaal	- € 9,9 mln.	- € 9,7 mln.	+ € 0,2 mln.

Dekking via investeringsplan (aanvraag kadernota)

De investeringen in het investeringsplan worden bruto geraamd en worden opgevoerd via het LTIP. De bruto investeringen zijn de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en VTU. De inkomsten, bestaande uit bijdragen voor de inrichting van de openbare ruimte en (deels) subsidies, worden in mindering gebracht op de uitgaven. Daarna blijft een netto investeringsbedrag over, waarover vanaf het jaar na de afronding van de investering wordt afgeschreven. Dit heeft feitelijke gevolgen voor de begroting in de vorm van kapitaallasten.

Dekking via egalisatiereserve (aanvraag kadernota)

De aanvraag voor een bijdrage aan de plan- en overige kosten houdt rekening met het effect van indexatie en rente, en bestaat uit het saldo van de kosten (zoals planontwikkelingskosten, verwervingen, rentekosten en overige kosten) en de opbrengsten (waaronder bijdragen voor planontwikkelingskosten, incidentele gronduitgifte, (deels) subsidies en overige opbrengsten).

Deze dekking verloopt via een egalisatiereserve. Het doel van de egalisatiereserve is om - gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkelingen - de gemeente tijdelijk in staat te stellen de verwachte uitgaven op te vangen, zonder verstoringen in beleid of projecten.

2025 is het eerste jaar waarin is begonnen met sparen voor de egalisatiereserve. Met het gespaarde bedrag kan dus rekening worden gehouden. Het betreft een totaal gespaard bedrag van (afgerond) circa € 0,5 miljoen. In onderstaande tabel 3 zijn de bedragen per project aangegeven.

Tabel 3 Gevolgen LTIP en Egalisatiereserve

Project	Bruto inv. (mIn)	Inkomsten (mIn)	Resultaat (mIn)	Verwachte looptijd	In LTIP (mIn)	Wijz. LTIP (mIn)	Al gespaard (mIn)	Dekking via egalisatiereserve (aanvraag kadernota)
Bogaard sc e.o.	€ -22,9	€ 17,7	€ -5,2	2032	€ 1,10	+€ 1,0	€ 0,20	€ 414.000 per jaar (totaal € 2,9 miljoen)
Havenkwartier	€ -41,2	€ 38,4	€ -2,9	2032	€ 2,90	-€ 2,2	€ 0,20	€ 286.000 per jaar (totaal € 2,0 miljoen)
Kessler Park e.o.	€ -13,3	€ 11,7	€ -1,6	2032	€ 2,10	-€ 2,1	€ 0,10	€ 214.000 per jaar (totaal € 1,5 miljoen)
Te Werve Oost	€ -2,4	€ 2,4	nihil	2031	€ -	€ -	€ 4.000	€ 5.000 per jaar (totaal € 30.000)

Toelichting op de tabel.

Per project leest u de in de vierde kolom van links het geprognosticeerde resultaat op eindwaarde. Dat wordt gevormd door op het totaal van de investeringen per project de te verwachten opbrengsten in mindering te brengen.

Een deel van het tekort betreft de niet door subsidies of kostenverhaal gedekte investeringen in het openbaar gebied. Deze kosten worden verantwoord in het LTIP.

Zo zien we dat voor Bogaard stadscentrum een aanvulling van € 1 miljoen nodig is. Dat komt vooral door het wegvallen van een deel kostenverhaal (Zie verder pagina 18). Bij Havenkwartier nemen de mogelijkheden voor kostenverhaal juist toe en kan het LTIP voor Havenkwartier worden verlaagd met € 2,2 miljoen (Zie verder pagina 35).

Hetzelfde geldt voor Kessler Park e.o.. Hier kan de LTIP opname volledig vervallen door het verkrijgen van subsidie (Zie verder pagina 47).

Per saldo betekent dit een voordeel van circa € 3,3 miljoen.

De jaarlijkse dotatie aan de egalisatiereserve moet echter omhoog.

Het niet gedekte deel aan overige kosten neemt toe en er zal dus meer moeten worden gespaard per jaar.

Als rekenvoorbeeld wordt Havenkwartier genomen:

Het negatief resultaat op eindwaarde is gecijferd op **€ 2,9 miljoen**

Hiervan is straks per saldo in het LTIP opgenomen (**€ 2,9 - € 2,2 =**) **€ 0,7 miljoen**

Het restant wordt gedekt in de egalisatiereserve **€ 2,2 miljoen**

Hiervan is in 2025 al een bedrag gespaard van **€ 0,2 miljoen**

Tot einde looptijd (2032) moet dus nog een bedrag worden gespaard van **€ 2,0 miljoen**

Over een periode van (2026 t/m 2032) 7 jaar is dat per jaar **€ 286.000**

7 Gebiedsrapportage Bogaard stadscentrum e.o.

Projectgegevens	
Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
Startdatum:	01-01-2020
Einddatum:	31-12-2032
Financiële kerngegevens	
Boekwaarde per 31-12-2025:	€ 4.876.000 (pos.)
Resultaat op eindwaarde:	€ -5.185.000 (neg.)



Figuur 6: Plangrenskaart Bogaard stadscentrum e.o.

7.1 Projectbeschrijving en scope

Het winkelcentrum In de Bogaard is in de jaren '60 ontwikkeld naar Amerikaans voorbeeld en was destijds het meest moderne winkelcentrum van Nederland. De concurrentie in de regio versterkte met de komst van het winkelcentrum Leidschenhage, dat later werd verbouwd tot het nieuwe winkelcentrum Westfield Mall of the Netherlands. Ook veranderde, na jaren van groei en bloei, de detailhandelwereld door de opkomst van het online winkelen. Daarbij nam voor grote ketens zoals de V&D, die ook in In de Bogaard zat, de (internationale) concurrentie toe zowel offline als online. Met name door de kredietcrisis (2008-2011) kwam daar een extra tegenslag bij.

Ook omliggende gemeenten gingen over tot het aantrekkelijker maken van hun (winkel)centra. Deze samenloop van omstandigheden zorgde voor toenemende grootschalige langdurige leegstand. Samen met het veranderde consumentengedrag kwam de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum zwaar onder druk te staan.

Om In de Bogaard weer nieuw leven in te blazen hebben de gemeente en de vastgoedeigenaren gezamenlijk een masterplan opgesteld dat een nieuwe toekomst voor dit gebied moet waarborgen. Dit masterplan is op 17 december 2019 (RV Agendapunt 18) door de gemeenteraad vastgesteld. Door grote ingrepen in de samenstelling van het vastgoed en de openbare ruimte gaat het gebied transformeren van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel dynamisch en groen stadscentrum, zijnde Bogaard stadscentrum.

De gemeente is beperkt eigenaar van het plangebied. Dit beperkt zich feitelijk tot het huidige openbaar gebied. De herontwikkeling kan dus alleen succesvol worden uitgevoerd met medewerking van de in het gebied aanwezige private eigenaren.

In het Masterplan is een plangrens en een studiegrens gedefinieerd. Buiten de oorspronkelijke plangrens maar binnen de studiegrens vallen de drie locatieontwikkelingen aan de westzijde van de Prinses Beatrixlaan; de kantorentoertransformaties The Minister en The Beatrix en de sloop/nieuwbouw van HBG-locatie. Vanuit een integrale aanpak van het gebied en de verwevenheid van de diverse plannen worden de complexen aan de westzijde van de Prinses Beatrixlaan meegenomen in de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum en daarmee integraal opgevoerd in de MPG.

In het Masterplan is ook uitgegaan van de verplaatsing van de Prinses Beatrixlaan en daarmee het creëren van een ontwikkelstrook aan de zijde van het winkelcentrum. De feitelijke aanpassing aan de Prinses Beatrixlaan zit niet in de scope van de gebiedsontwikkeling. Dit is een apart project. De ontwikkelstrook zat hier wel in, zowel in de voorbereiding op de planuitwerking als in financieel technische zin. De aanpassing van de Prinses Beatrixlaan zal niet op korte termijn plaatsvinden. Hierdoor schuift ook de ontwikkeling van de ontwikkelstrook door in tijd en wellicht verandert het ontwikkelpotentieel. Daarnaast is deze grond (grotendeels) in eigendom van de gemeente. Hierdoor dient een ander financiële constructie (een grondexploitatie) te worden gehanteerd of de gronden moet worden verkocht. Om deze twee redenen maakt de ontwikkelstrook nu geen onderdeel uit van dit MPG. Dat kan pas wanneer duidelijk wordt welk deel van de ontwikkelstrook straks kan worden getransformeerd.

In scope van de MPG zit voor de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum e.o.:

- Transformatie Bogaard stadscentrum
- Ontwikkelingen langs de westzijde van de Prinses Beatrixlaan;
 - The Minister
 - J.C. van Markenlaan 3 (nieuw t.o.v. MPG 2025)
 - The Beatrix (J.C. van Markenlaan 5)
 - Herontwikkeling HBG-locatie

7.2 Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)

Sinds de vaststelling van het Masterplan in 2019 is gewerkt aan het uitvoeren van de daarin gestelde ambities. Hierna volgt een opsomming van de stand van zaken. Daarnaast wordt, omdat dit de tweede MPG is, ingegaan op wat er sinds de vaststelling van de MPG 2025 is gewijzigd.

Gerealiseerd

The Minister

In 2023 is de herontwikkeling van het voormalige kantoorgebouw The Minister afgerond. Het gebouw stamt uit 1966 en was gebouwd voor het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. De transformatie heeft geresulteerd in de 310 luxe en duurzame appartementen (huur en koop), waarvan 150 in het middenhuursegment.

Bogaardplein

Het nieuwe Bogaardplein is in 2022 opgeleverd en inmiddels zijn de onderhoudscontracten met de aannemer ook afgelopen. Het Bogaardplein is in gemeentelijk beheer.

De aansluiting met de overige openbare ruimte moet nog plaatsvinden. Inmiddels is een Voorlopig Ontwerp van het openbaar gebied tussen en rondom deze nieuwe bouwplannen opgesteld.

J.C. van Markenlaan 5, The Beatrix

Het kantoorgebouw aan de J.C. van Markenlaan 5, The Beatrix, is getransformeerd van circa 15.000 m² kantoor naar 188 huur appartementen. De woningen zijn medio 2025 opgeleverd.

In uitvoering

The Orchard I en II

Binnen het winkelgebied is in 2023 begonnen met de bouw van The Orchard. Dit omvangrijke wooncomplex zal uiteindelijk ruimte bieden aan 509 huishoudens. De helft van het woningaantal zal als betaalbaar op de markt komen. De rest is dure huur en koop en maximaal 3.500 m² commerciële ruimtes, horeca en dienstverlening

De oplevering van het complex is gepland medio 2026.

Hof van Rijswijk

Begin 2025 is de sloop van De Terp afgerond. Inmiddels is in februari 2025 de bouw van Hof van Rijswijk gestart. Hier wordt ruimte gecreëerd voor 344 woningen (297 nieuwbouwwoningen en 47 transformatiewoningen). Van de nieuwbouwwoningen zullen 153 in de betaalbare huur worden gerealiseerd en 3.000 m² commerciële ruimte.

Prinsenpassage

Niet in het Masterplan opgenomen is de Prinsenpassage. Ten tijde van vaststelling in december 2019 wilde de toenmalige eigenaar niet mee in de gebiedsontwikkeling. Met de komst van een nieuwe eigenaar in 2022 is daar verandering in gekomen. In lijn met het Masterplan en de kwaliteitsleidraad is door de eigenaar een plan ontwikkeld waarbij een modernisering van het complex in combinatie met de toevoeging van woningen is uitgewerkt. Om dit plan mogelijk te maken was een verlegging van een deel van de interne passage noodzakelijk. Tegen de hiervoor benodigde afwijking van het geldende bestemmingsplan is door een aantal partijen bezwaar aangetekend. Onderling overleg tussen partijen heeft niet geleid tot overeenstemming. De bezwaren van andere vastgoedeigenaren tegen de afgegeven vergunning richt zich niet tegen de voorgenomen verlegging maar tegen de voorgenomen verplaatsing van een supermarkt elders in Bogaard stadscentrum. De huidige eigenaar heeft aangegeven dat het doorlopen van alle mogelijke bezwaar en beroepsprocedures dermate veel tijd kan gaan kosten dat dit voor langdurige leegstand in het complex zorgt en daaraan gekoppelde onzekerheid voor de bestaande

ondernemers. Ook is financiering van de herontwikkeling pas mogelijk als er een onherroepelijke vergunning is.

Dit alles heeft de ontwikkelaar er toe gebracht om het plan aan te passen waarbij er binnen de huidige planologische kaders een vernieuwing van het complex plaats zal vinden. Consequentie hiervan is dat de toe te voegen woningen niet zullen worden gerealiseerd.

De consequenties van de verandering zijn geïnventariseerd en verwerkt in de MPG 2026. Het huidige winkeldeel zal wel worden gemoderniseerd, maar dit valt verder buiten de transformatiekaders zoals verwoord in dit MPG.

HBG-locatie

Voor de langverwachte herontwikkeling van de HBG-locatie is in 2025 een allonge afgesloten. In de afgesloten allonge zijn de programmatische, technische en financiële afspraken vanuit de in 2017 afgesloten anterieure overeenkomst aangepast aan de laatste planvorming.

De gemeenteraad heeft in september 2025 ingestemd met aanpassing van de ruimtelijke kaders. De ontwikkelaar heeft inmiddels een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Na het onherroepelijk worden van de vergunning zal gestart worden met de sloop van het bestaande complex. De huidige plannen geven ruimte voor de bouw van maximaal 550 woningen.

Doorkijk

Beatrixblok

Voor het Beatrixblok is de planvorming opgestart. In 2026 zal dit leiden tot het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor circa 275 woningen met bijbehorende voorzieningen. In de 2e helft van 2027 zal, na het doorlopen van de benodigde procedures, gestart worden met de sloop van het bestaande complex waarna in 2028 gestart kan worden met de bouw van de beoogde woningen op deze locatie.

ING-blok

De herontwikkeling van het ING-blok ligt stil. De eigenaar heeft de voorgelegde anterieure overeenkomst niet ondertekend. De nieuwe eigenaar heeft aangegeven het complex gereed te maken voor verhuur van de beschikbare winkelunits. Transformatie naar een andere functie is hierdoor op korte termijn niet meer aan de orde.

JC van Markenlaan 3

De eigenaar heeft een initiatiefvoorstel gedaan voor de transformatie van dit kantoorgebouw naar circa 146 appartementen. De mogelijkheden voor herontwikkeling zullen in 2026 verder worden besproken. De daadwerkelijke transformatie zal niet voor 2030 zijn beslag krijgen vanwege lopende verplichtingen.

Hoogvoorde

In 2026 zal de herontwikkeling van dit complex worden opgestart met het opstellen van ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. Met de eigenaar zullen de gesprekken worden opgestart om tot herontwikkeling van dit plan te komen in de komende jaren. In het Masterplan wordt uitgegaan van een gecombineerd programma wonen en niet-wonen. Gelet op de bouwstromen en eerste evaluatie hoe het gebied zich gaat ontwikkelen, zal dit nader worden uitgewerkt.

Programma

Tabel 3: (indicatief) Programma Bogaard stadscentrum e.o.

Ontwikkeling per januari 2026	Projectnaam	AOK	Woningen totaal	Waarvan Betaalbaar*	Waarvan sociaal*	Waarvan overig	Voorzieningen en Bedrijven (m2 BVO)
	The Minister	Afgerond	310	150	-	160	
	The Beatrix	Ja	188		-	188	
	The Orchard I en II	Ja	509	255	-	254	3.500
	Hof van Rijswijk	Ja	344	153	-	191	3.275
	HBG-blok	Ja	550	172	-	378	150
Voorlopig programma							
	Beatrixblok	Nee	310	150	-	160	1.000
	JC van Markenlaan 3	Nee	146	136	-	10	
	Hoogvoorde	Nee	200	130	-	70	1.000
Totaal			2.557	1.146		1.411	8.925

* De grens voor betaalbare koopwoningen is voor het project Bogaard stadscentrum gelijk aan de NHG-grens. Deze is per 1 januari 2026 € 470.000. De grens voor betaalbare huur is per 1 januari 2026 € 1.228,07.

* Voor sociale huurwoningen geldt dat de maandhuur onder de liberalisatiegrens (€ 932,93 op prijspeil 2026) moet vallen. Deze woningen kunnen eigendom zijn van zowel corporaties als particuliere eigenaren.

7.3 Gebiedsexploitatie

In tabel 4 treft u een overzicht van gefaseerd de kosten en opbrengsten aan. Per saldo is er op eindwaarde een negatief resultaat van circa € 5,19 miljoen. Het gepresenteerde saldo is een financiële verwachting van het eindresultaat van deze ontwikkeling. Het financiële resultaat is ten opzichte van de MPG 2025 verslechterd.

De aangegeven boekwaarde behoeft een toelichting. De boekwaarde van circa € 4,88 miljoen geeft de financiële omvang weer van de gerealiseerde opbrengsten en kosten. Het kostendeel van de boekwaarde bestaat voor het belangrijkste deel uit de gemaakte kosten voor de herinrichting van het Bogaardplein (circa € 2,70 miljoen). Het overige deel bestaat uit gemaakte plankosten. Het opbrengstendeel is vooral opgebouwd uit reeds ontvangen subsidies en opbrengsten uit kostenverhaalsovereenkomsten. Opgemerkt moet worden dat in deze boekwaarde wel de gemeentelijke plankosten, maar geen opbrengsten zijn verwerkt uit de kostenverhaalovereenkomsten van de projecten The Minister, J.C. van Markenlaan 5 en de oorspronkelijke herontwikkeling van de HBG-locatie. Deze opbrengsten, van in totaal circa € 0,56 miljoen zijn wel ontvangen door de gemeente, maar financieel administratief verwerkt op de algemene rekening. Hierdoor is dit bedrag niet opgenomen in de prognose.

Tabel 4: Overzicht kosten en opbrengsten (totaal bedragen, inclusief indexerings) Bogaard stadscentrum e.o.

Reële Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inrichting openbaar gebied	11.319	2.736	8.583	-	1.860	2.131	2.496	2.097	-	-
Planontwikkelingskosten	5.178	2.661	2.518	475	458	451	417	292	218	206
VTU	912	-	912	152	209	242	194	114	-	-
Verwervingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentekosten (boekwaarde)	-55	-55	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	5.516	3.459	2.058	480	287	431	807	44	4	4
Totaal	22.871	8.800	14.070	1.108	2.815	3.255	3.915	2.548	221	210

Reële Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	1.521	-	1.521	-	264	401	280	96	141	339
Bijdrage Planontwikkelingskosten	1.485	1.087	398	323	-	-	75	-	-	-
Bijdrage Riolerings (WBF)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gronduitgifte incidenteel	36	36	-	-	-	-	-	-	-	-
Tijdelijke verhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies	12.789	12.547	242	242	-	-	-	-	-	-
Overige opbrengsten	1.877	6	1.871	1.871	-	-	-	-	-	-
Totaal	17.707	13.676	4.032	2.435	264	401	355	96	141	339

Reële kasstroom	-5.163	4.876	-10.039	1.328	-2.551	-2.854	-3.560	-2.452	-80	130
------------------------	---------------	--------------	----------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	------------	------------

Saldo Rentetoerekening			-22	55	50	23	-8	-39	-52	-52
-------------------------------	--	--	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

Saldo op Eindwaarde	31-12-2032	-5.185		6.259	3.758	927	-2.641	-5.131	-5.263	-5.185
----------------------------	-------------------	---------------	--	--------------	--------------	------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Prognose Facilitaire Exploitatie Bogaard Stadscentrum (x € 1.000)

Kosten

Inrichting openbaar gebied

Inmiddels is het Bogaardplein heringericht. De overige inrichtingskosten voor het openbaar gebied (zie kaart 1 openbaar gebied arcering Plan) in Bogaard stadscentrum moeten per 1 januari 2026 nog worden gemaakt.

De nog te maken civiele kosten (inrichting openbaar gebied) zijn geraamd op circa € 9,50 miljoen, dit is inclusief de VTU. Deze civiele kosten zijn gebaseerd op een kostenraming van januari 2026. Hiervoor zijn globale eenheidsprijzen gehanteerd. De VTU is geraamd op € 0,91 miljoen.

De civiele uitvoering vindt plaats gedurende een langere periode en volgt de ontwikkelingen in het gebied. De uitvoering wordt zo opgepakt dat de definitieve inrichting aansluit bij de oplevering van de bouwplannen. Op die manier voorkomen we zoveel als mogelijk extra kosten. De

inrichtingskosten die de initiatiefnemers op eigen terrein maken zijn vanzelfsprekend voor eigen rekening.

Planontwikkelingskosten

Dit betreffen de (gemeentelijke) begeleidingskosten van het project (met uitzondering van VTU). Deze plankosten zijn geraamd met behulp van de ministeriële Plankostenscan. De uitkomsten hiervan zijn bijgesteld aan de hand van de werkelijk benodigde ambtelijke inzet. Per saldo telt dit op tot circa € 5,18 miljoen.

Hiervan is tot en met 2025 een bedrag van € 2,66 miljoen gebruikt. Tot en met einde looptijd resteert nog een te besteden bedrag van circa € 2,52 miljoen.

Verwervingen

Er is geen sprake van verwervingen en gronduitgiften, wel is er sprake van grondruil. Dit om een bouwplan op de door de gemeente gewenste positie te realiseren. In beginsel gebeurt een grondruil (om niet) tenzij de grond een andere waarde heeft of krijgt. In die gevallen laten we de grond taxeren en zal verrekening moeten plaatsvinden. Dit kan ten bate of ten laste zijn van de gemeente. In de MPG 2025 werd er nog rekening gehouden met een bedrag voor aankoop van grond, maar met het aanpassen van de plannen voor de Prinsenpassage (zie pagina 18) kan de volledige raming vervallen.

Overige kosten

Binnen deze kostenpost is de uitbetaling van de projectgebonden subsidies geadmistreerd (zie ook hierna bij 'subsidies'). Deze uitbetaling wordt gefaseerd uitgevoerd. In 2024 en 2025 heeft de doorbetaling van de projectgebonden subsidie van het bouwplan The Orchard plaatsgevonden. In 2026 en 2027 zal de restantbetaling plaatsvinden.

In de investeringsraming is tevens rekening gehouden met kosten voor het gebruik van het informatiecentrum in Bogaard stadscentrum.

Voor het winkelgebied is met de ontwikkelende partijen en eigenaren de winkels afgesproken dat er een gezamenlijke promotie is voor de ontwikkeling van het gebied. De kosten worden gedeeld. Jaarlijks draagt de gemeente € 80.000 bij, waarvan € 40.000 ten laste van de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum e.o. komt. De overige kosten (€ 40.000) komen ten laste van programma Economie. De bijdrage wordt per januari 2024 betaald tot en met het jaar 2030 (totaal € 280.000). In deze kostenpost zijn nu ook de kosten voor de noodzakelijke tijdelijke inrichting van het openbaar gebied rond het project de Orchard I en II opgenomen. In afwachting van de definitieve inrichting zal het gebied toegankelijk moeten zijn voor bewoners en bezoekers.

Totaal zal aan overige kosten een bedrag van € 5,5 miljoen worden besteed. Hiervan is per 1 januari 2026 al een bedrag van € 3,46 miljoen uitgegeven.

Opbrengsten

Kostenverhaal (verhaalbare kosten):

De kostenverhaalbijdrage is gebaseerd op de raming van de inrichting van het openbaar gebied. De basis voor de inrichting is in het Masterplan vastgelegd.

De insteek is dat de kosten worden gedragen door de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een planologische maatregel. De bijdrage wordt gevraagd voor de te transformeren en toe te voegen oppervlakte. Er zal geen bijdrage worden gevraagd voor de realisatie van voorzieningen zonder commercieel oogmerk zoals bij gebouwd parkeren. Kostentechnisch zijn deze voorzieningen al moeilijk realiseerbaar.

Voor Bogaard stadscentrum e.o. is met het vaststellen van het Masterplan gekozen voor een vaste bijdrage per m² BVO. Op prijspeil 1 januari 2020 is per m² te transformeren en/of toe te voegen m²

BVO een bedrag van € 40 gevraagd. Per 1 januari 2026 is dit bedrag met inflatie gecorrigeerd naar circa € 51 per m². In het bedrag is tevens inbegrepen een bijdrage voor gemeentelijke plankosten.

Per saldo wordt rekening gehouden met een totaalbedrag van circa € 3,00 miljoen aan te ontvangen bijdragen van ontwikkelende partijen. Voor circa 47% (€ 1,41 miljoen) is het kostenverhaal verzekerd middels gesloten overeenkomsten. Een bedrag € 1,09 miljoen is per 1 januari 2026 inmiddels ontvangen (zie boekwaarde). Een bedrag van € 1,91 miljoen zal de komende jaren dus nog worden ontvangen.

Gronduitgifte

Zie ook paragraaf Verwervingen. De plannen rond de transformatie van de Prinsenpassage zijn gewijzigd. Hierdoor zal er naar verwachting ook geen sprake meer zijn van een geraamde opbrengst uit grondverkoop.

Subsidies

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade'

Dit is een provinciale subsidie die toegekend wordt voor de directe gemeentelijke inzet voor de versnelling van gebiedsontwikkelingen. Deze subsidie kan jaarlijks door de gemeente worden aangevraagd voor maximaal vijf aanvragen per gemeente met een totaal van € 500.000. De gemeente heeft hier de afgelopen jaren al meermaals gebruik van gemaakt voor diverse projecten binnen het ruimtelijk domein. Binnen een dergelijke aanvraag wordt maximaal 90% van het bestede bedrag gesubsidieerd (met een maximumsubsidie van € 150.000), de resterende 10% is cofinanciering.

Voor de periode 2023-2025 is voor de inzet van planeconomie voor de Stadsas gebieden Bogaard stadscentrum e.o., Kessler Park e.o. en Havenkwartier een subsidie verleend van € 150.000 (gelijk verdeeld over de drie gebieden). Voor Bogaard stadscentrum kwam dit aandeel uit op € 46.289.

Woningbouwimpuls

Voor de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum (exclusief de westzijde van de Prinses Beatrixlaan, maar inclusief de ontwikkelstrook) is in september 2020 een bedrag van circa € 7,18 miljoen aan subsidie toegekend voor het versnellen van de woningbouwproductie en de betaalbaarheid van het woningaanbod. Daarnaast doet het Rijk een afdracht aan het BTW-compensatiefonds. De gemeente moet 50% co-financieren. De afdekking van dit gemeentelijk deel is geregeld vanuit de gemeentelijke reservering voor herinrichting van de Prinses Beatrixlaan en de beschikbaar gestelde middelen voor de herinrichting van het Bogaardplein.

De start van de woningbouw is aangevangen. Hiermee is voldaan aan een belangrijke voorwaarde. Het is onzeker of kan worden voldaan aan de overige voorwaarden en binnen de kaders van het project rekening kan worden gehouden met de definitieve toekenning van dit bedrag. Het volledige bedrag is door de gemeente ontvangen, maar conform de BBV-voorschriften op een (balans)tussenrekening geplaatst. Met de toekenningsinstantie RVO is contact over eventuele tussentijdse aanpassingen.

Hierbij is er een risico op (gedeeltelijke) restitutie van dit bedrag indien het aantal betaalbare woningen niet wordt gehaald binnen de afgesproken termijn. In de risicoparagraaf 7.4 wordt hier verder aandacht aan besteed.

Projectgebonden subsidies

In de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum heeft de gemeente twee subsidies ontvangen welke direct aan de realisatie van bouwplannen gebonden zijn;

1. Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden voor The Orchard en
2. Startbouwimpuls voor Hof van Rijswijk.

Deze subsidies moet de gemeente doorleggen naar de ontwikkelende partijen. De afspraken hierover liggen contractueel vast. Deze subsidies zijn gericht op de financiële ondersteuning bij realisatie van de bouwplannen.

Ad 1. Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden - The Orchard

Met het raadsbesluit van 20 juni 2023 (RV 23-056) is aan de ontwikkelaar van de gebouwen The Orchard I en II een financiële bijdrage toegekend van € 3,74 miljoen.

De helft van deze bijdrage betreft de doorlegging van het door het Ministerie van EZK beschikbare bedrag ter voorkoming van stagnatie in de bouw van The Orchard. De andere helft zal door de gemeente, als cofinanciering, zelf worden betaald uit de Reserve Parkeren (€ 1.870.758). Conform de 2^e halfjaarrapportage 2024 zal dit plaatsvinden in 2026.

Aangezien deze specifieke uitkering is gekoppeld aan de vastgoedopgave heeft deze subsidiebijdrage per saldo in directe zin geen invloed op het financiële projectresultaat. Met het toekennen van de subsidie is het mogelijk geworden om deze ontwikkeling daadwerkelijk te starten.

Ad 2. Startbouwimpuls De Terp - Hof van Rijswijk

Aan de herontwikkeling van De Terp naar Hof van Rijswijk is door het Ministerie van VRO een subsidie toegekend van € 3,71 miljoen. Dit bedrag wordt via de gemeente aan de ontwikkelaar in fases uitbetaald (collegebesluit met kenmerk 23.087508 d.d. 29-09-2023). Voor deze toekenning is geen sprake van gemeentelijke cofinanciering. Aangezien deze subsidie is gekoppeld aan de vastgoedopgave heeft deze bijdrage per saldo geen invloed op het financiële projectresultaat.

Overige opbrengsten

Binnen deze post is de interne bijdrage verantwoord vanuit de Reserve Parkeren van circa € 1,87 miljoen. Dit bedrag betreft de gemeentelijke cofinanciering voor de financiële bijdrage aan het bouwplan The Orchard (zie ook hierboven).

Resultaat opbrengsten per 2026

Totaal wordt er aan inkomsten (overeenkomsten, subsidies en bijdragen) in dit project een bedrag van circa € 17,71 miljoen verwacht. Hiervan is per 1 januari 2026 een bedrag van € 13,67 miljoen ontvangen.

7.4 Verschillenverklaring

Met deze opvolgende versie van de MPG kan er nu inzicht worden gegeven in de belangrijkste financiële verschillen. Hiervoor wordt dit MPG 2026 vergeleken met de versie MPG 2025.

Ten opzichte van de MPG 2025 is er voor dit project sprake van verslechtering van het geprognosticeerde resultaat. Dit is voornamelijk veroorzaakt door het (vooralsnog) wegvallen van twee ontwikkelingen ING-Blok en Prinsenpassage.

De grootste verschillen zullen hierna per kosten- en opbrengstensoort kort worden toegelicht (zie tabel 5).

Tabel 5: Overzicht verschillenanalyse per kostenpost en opbrengstenpost 2025 t.o.v. 2026

Reële Kosten	2025	2026	Vershil
Inrichting Openbaar Gebied	€ 11.000.047	€ 11.318.927	€ 318.880
Planontwikkelingskosten	€ 4.740.913	€ 5.178.117	€ 437.203
VTU	€ 836.371	€ 911.858	€ 75.487
Afdracht Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ -	€ -	€ -
Afdracht Bijdrage Riolering (WBF)	€ -	€ -	€ -
Verwervingen	€ 131.936	€ -	€ -131.936
Tijdelijk Beheer	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -
Rentekosten (boekwaarde)	€ -87.135	€ -54.798	€ 32.337
Overige kosten	€ 5.517.892	€ 5.516.432	€ -1.460
Totaal	€ 22.140.025	€ 22.870.536	€ 730.511
Reële Opbrengsten			
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	€ 2.791.839	€ 1.521.122	€ -1.270.717
Bijdrage Planontwikkelingskosten	€ 1.566.073	€ 1.484.965	€ -81.108
Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ -	€ -	€ -
Bijdrage Riolering (WBF)	€ -	€ -	€ -
Gronduitgifte incidenteel	€ 393.926	€ 35.845	€ -358.081
Tijdelijke verhuur	€ -	€ -	€ -
Subsidies	€ 12.788.571	€ 12.788.571	€ -
Overige opbrengsten	€ 1.929.828	€ 1.876.797	€ -53.032
Totaal	€ 19.470.238	€ 17.707.300	€ -1.762.939
Reëel saldo (opbrengsten minus kosten)	€ -2.669.786	€ -5.163.236	€ -2.493.450
Toekomstig Rente-effect	€ 47.368	€ -22.230	€ -69.598
Reëel Saldo (Eindwaarde)	€ -2.622.419	€ -5.185.467	€ -2.563.048

Kosten

Inrichting openbaar gebied

De kostenraming voor de inrichting van het openbaar gebied is geactualiseerd naar 2026. Dit heeft geleid tot een verhoging van de kostenraming. Voor een belangrijk deel betreft dit een inflatiecorrectie van 2025 naar het prijspeil van 2026. Daarnaast is er sprake van een beperkte uitbreiding van het in te richten openbare gebied.

Planontwikkelingskosten

Er is meer behoefte aan ambtelijke ondersteuning dan voorzien. In 2025 is dit vooral veroorzaakt door de begeleiding van de spanningen tussen bewoners van de aangrenzende woningen en de bouwer van het project Hof van Rijswijk. Voor de komende jaren is de kostenraming voor gemeentelijke planbegeleiding verder verhoogd.

Verwervingen

Met het vervallen van de uitbreidingsplannen voor de Prinsenpassage (zie pagina 18) kan ook de raming voor gemeentelijke aankoop van een deel particulier eigendom vervallen.

Rentekosten

De herziene renteberekening is minder positief uitgevallen dan nog in de MPG 2025 kon worden gepresenteerd. Dit heeft te maken met het “interen” op het beschikbare vermogen voor dit project dat is gevormd door de WBI-subsidie en ontvangen bijdragen voor kostenverhaal.

Overige kosten

Per saldo blijft deze kostenpost ongeveer gelijk, maar er zijn wel wat verschillen te melden. Onder deze kostenpost was in de MPG 2025 nog de terugbetaling (verrekening) van een deel van de in rekening gebrachte anterieure bijdrage voor Hof van Rijswijk ondergebracht. Met de MPG 2026 is deze terugbetaling verrekend onder de opbrengstenpost “Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied” (zie hierna). Dit geeft voor deze kostenpost in beginsel een verbetering van circa € 0,37 miljoen. Dit voordeel wordt tenietgedaan door het toevoegen van de kosten voor de noodzakelijke tijdelijke inrichting van het openbaar gebied rond het project de Orchard I en II in afwachting vande definitieve inrichting.

Opbrengsten

Bijdrage Inrichting openbaar gebied

Het negatieve verschil in de te verwachten bijdrage is veroorzaakt door het wegvallen van de te verwachten ontwikkelingen ING-blok en Prinsenpassage (zie pagina 18). Tevens is onder deze post nu de terugbetaling (verrekening) van een deel van de in rekening gebrachte anterieure bijdrage voor Hof van Rijswijk ondergebracht (zie ook het verschil bij “Overige kosten”).

Bijdrage Planontwikkelingskosten

Het negatieve verschil is, net als hiervoor bij de Bijdrage inrichting openbaar gebied, veroorzaakt door het wegvallen van de ontwikkeling ING-blok en Prinsenpassage.

Gronduitgifte incidenteel

Met het vervallen van de uitbreidingsplannen voor de Prinsenpassage (zie pagina 18) kan ook de raming voor de verkoop gemeentegrond vervallen. Het te verkopen deel was benodigd om de uitbreiding van het bouwplan te kunnen realiseren.

7.5 Risico's en kansen

De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en projectspecifiek.

De algemene risico's en kansen hebben betrekking op alle actieve projecten in de Stadsas van Rijswijk. De projectspecifieke risico's en kansen betreffen dus het beschreven project Bogaard stadscentrum e.o. Deze projectspecifieke risico's en kansen zijn dan ook binnen het project te beheersen door de projectorganisatie.

Voor het project Bogaard stadscentrum e.o. dient rekening te worden gehouden met een netto risicobedrag van € 1.142.500 en een netto kans van € 400.000. Dit leidt tot een netto gekwantificeerd risicobedrag van circa € 742.500.

Ten opzichte van de MPG 2025 is het netto risicobedrag gedaald met circa € 200.000.

De belangrijkste risico's in dit project hebben betrekking op de ontvangst van externe bijdragen. Er is een risico dat de ontvangen Woningbouwimpuls geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald indien niet (volledig) wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden (het totale aantal afgesproken betaalbare woningen binnen de afgesproken tijd). Voor de nog te ontvangen (kostenverhaal)bijdragen van ontwikkelende partijen zijn er onzekerheden. In ieder geval zolang de anterieure overeenkomsten niet zijn ondertekend, maar gebleken is dat ook daarna ontwikkelende partijen de gemaakte afspraken toch niet altijd kunnen/willen nakomen.

Het is niet nodig om voor de volledige brutobedragen rekening te houden met restitutie en dus het volledige bedrag als risico te oormerken.

Per risico is door de projectorganisatie het maximale risico beoordeeld. Daarbij zijn maatregelen beschreven die het voordoen van die risico's zoveel mogelijk beperken. Er blijven echter risico's over die ook na de inzet van alle risicobeperkende middelen tot een financieel nadeel zouden kunnen leiden. Dit noemen we het netto-risico en hiermee zal binnen de gemeentelijke organisatie rekening mee moeten worden gehouden.

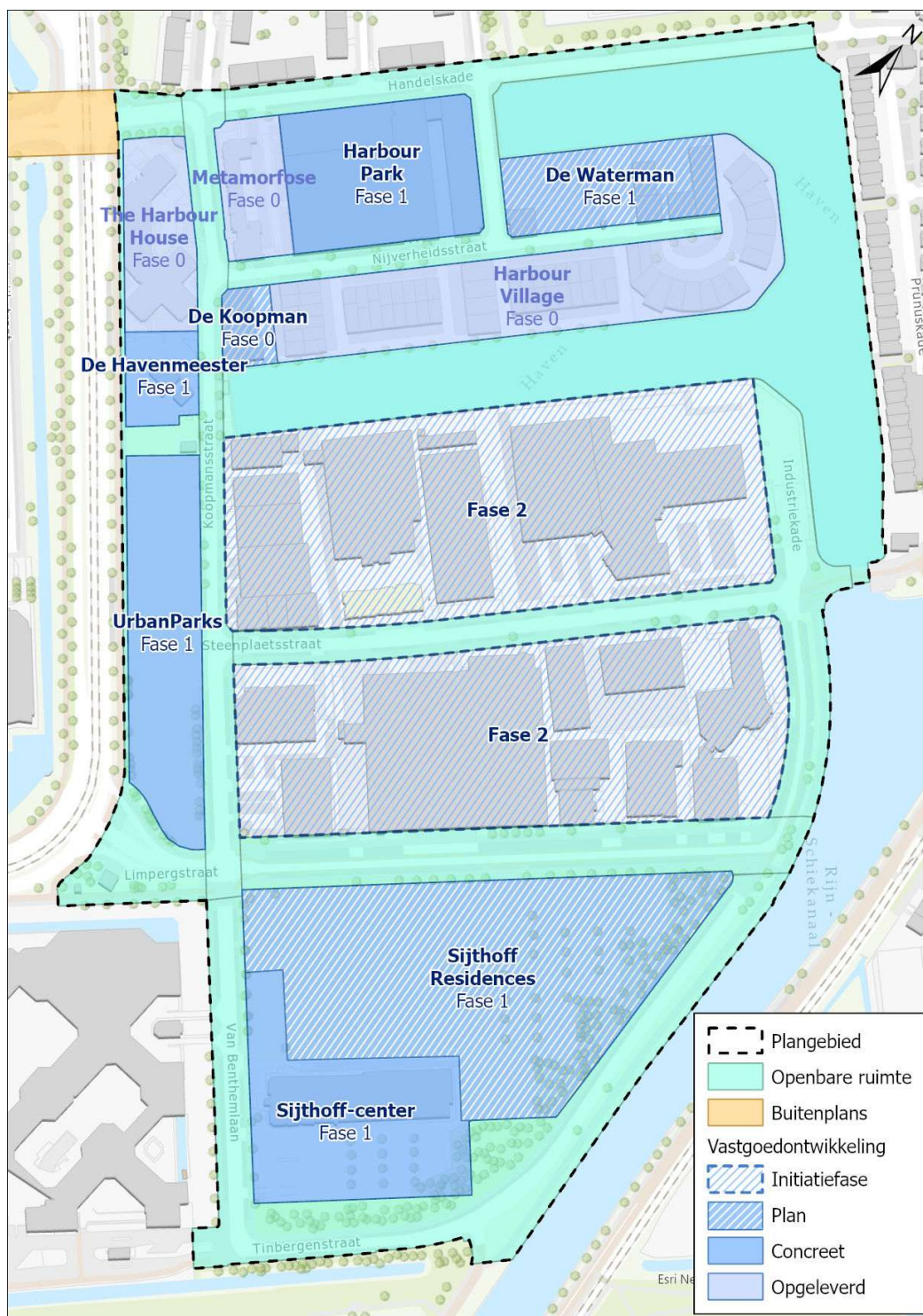
Naast de risico's op verslechtering van het financiële resultaat is er voor dit project ook een mogelijkheid op verbetering.

In deze versie van de MPG 2026 is vermeld dat voor het project Bogaard stadscentrum een tweetal projecten (vooralsnog) geen doorgang vinden. Er is echter wel een kans dat dit de komende jaren alsnog gaat gebeuren.

Daarnaast is er een mogelijkheid dat een deel van het toegekende gebiedsbudget voor vergroening van de Prinses Beatrixlaan kan worden toegerekend aan dit project.

8 Gebiedsrapportage Havenkwartier

Projectgegevens	
Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
Startdatum:	01-01-2020
Einddatum:	31-12-2032
Financiële kerngegevens	
Boekwaarde per 31-12-2025:	€ 8.595.000 (pos.)
Resultaat op eindwaarde:	€ - 2.893.000 (neg.)



Figuur 7: Plangrenskaart Havenkwartier

8.1 Projectbeschrijving en scope

In maart 2021 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld (RV 21.007). Hiermee werd de ambitie uitgesproken om, samen met de eigenaren, het noordelijk deel van de Plaspoelpolder te transformeren naar een gemengd werk- en woongebied. Dit ontwikkelkader beschrijft de uitgangspunten om het verouderde bedrijventerrein met veel leegstand, verloedering en ondermijning te transformeren tot een levendig gebied waar het goed werken, wonen en recreëren is. Het Havenkwartier draagt daarmee bij aan het oplossen van de woningnood en passende ruimte voor bedrijvigheid. Het is onderdeel van de versterking van het vestigingsklimaat in de Plaspoelpolder. Dit ontwikkelkader is op 25 november 2025 aangevuld met een addendum (RV 25 047). Met dit addendum ontstaat onder andere voor fase 2 van dit project een ruimere bebouwingmogelijkheid voor wonen en werken.

De gebiedsontwikkeling heeft de naam Havenkwartier gekregen, dit niet te verwarren met de aangrenzende wijk Havenkwartier. De gemeente is beperkt eigenaar van het plangebied. Dit beperkt zich, naast de gemeentewerf aan de Steenplaetsstraat en Koopmansstraat 5/5a, enkel tot het huidige openbaar gebied. Wel is op nog een strategische locatie door de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd. Hiermee zal mogelijk in de toekomst het gemeentelijk eigendom worden vergroot. Het IPP (waarin de gemeente participeert) heeft ook verschillende stukjes grond. Voor een belangrijk deel zijn in 2025 afspraken gemaakt voor overdracht aan de gemeente van de IPP-eigendommen. De herontwikkeling kan in beginsel alleen succesvol worden uitgevoerd bij medewerking van de in het gebied aanwezige private eigenaren.

De transformatie van het Havenkwartier is in drie fasen opgeknipt: fase 0 de pioniersfase, fase 1 transformatie en sloop/nieuwbouw van leegstaande kantoren (aan de buitenranden) en fase 2 het middelste deel van het Havenkwartier grenzend aan weerszijden van de Steenplaetsstraat.

Fase 0 bestond uit de transformatie van het oude kantoor van Rijkswaterstaat aan de Koopmansstraat naar kluswoningen (De Metamorfose), de bouw van bedrijfsruimten in Harbour Village direct aan het water bij de Nijverheidstraat en de transformatie van het leegstaande pand aan de Koopmansstraat (Harbour House). Omdat deze ontwikkelingen vooruitlopend op het vaststellen van het Ontwikkelkader zijn uitgevoerd, vallen deze niet in de scope van de MPG. Er zijn wel historische kosten opgenomen in de exploitatie en ook uitvoeringskosten voor bijvoorbeeld de aanleg van de openbare ruimte wat drukt op de gebiedsexploitatie Havenkwartier. De panden in fase 0 zijn reeds in gebruik.

In fase 1 zijn verschillende ontwikkelende partijen actief. Voor een belangrijk deel zijn met deze ontwikkelende partijen al concrete afspraken gemaakt over het gemeentelijke kostenverhaal. De basis voor de berekening van de te betalen kosten voor inrichting van het openbaar gebied en de gemeentelijke plankosten is het te realiseren programma. Deze systematiek is vastgesteld in het Ontwikkelkader Havenkwartier en verderop beschreven bij het onderdeel Opbrengsten - Kostenverhaal (verhaalbare kosten).

Projecten in scope van de MPG en behorende bij fase 1 zijn:

- Harbourpark
- Urban Parks
- De Havenmeester
- De Waterman
- De Koopman
- Sijthoff Center
- Sijthoff Residences

Voor fase 2 is op 25 november 2025 een addendum vastgesteld (RV 25 047). Dit addendum maakt dat bedrijven zekerheid hebben gekregen te kunnen blijven. Daarbij is het programma gewijzigd en is een schetsontwerp openbare ruimte en haven vastgesteld. Ook is de manier van regievoeren van de gemeente veranderd; iets minder faciliterend en iets meer regie voerend. In het voorstel zitten vier kwadranten opgenomen; deze kwadranten hebben een vastgesteld gebiedspaspoort (ruimtelijk en programmatisch) die de basis moet zijn van een samenwerking tussen burens in zo'n kwadrant.

Projecten in scope voor fase 2 zijn:

- Kwadrant Zuidoost
- Kwadrant Zuidwest
- Kwadrant Noordoost
- Kwadrant Noordwest

Voor al deze kwadranten moet blijken of eigenaren een plan zullen en/of willen ontwikkelen.

Het ontwerp van de openbare ruimte richt zich op vergroening en ruimte voor de leefkwaliteit. In de contractvorming met de ontwikkelaars in fase 1 zijn afspraken gemaakt over de (kwaliteit van de) doorsteek in fase 2. De haven zal ruimte bieden aan verblijven (terrassen, vergroening) en recreatie (haven, brug, wandelroute).

8.2 Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)

Aangezien dit het tweede MPG betreft, wordt ingegaan op de wijzigingen die zich sinds de vaststelling van de MPG 2025 hebben voorgedaan. De basis voor de ambities is gelegd in het ontwikkelkader uit 2021. Het besluit over het addendum is in dit MPG verwerkt. In de komende MPG's zal inhoudelijk uitsluitend aandacht worden besteed aan de terugblik op het voorgaande jaar en de doorkijk naar de komende jaren.

Gerealiseerd

The Harbour House

Het afgelopen jaar is het laatste deel uit fase 0, de kantoortransformatie van The Harbour House opgeleverd en zijn de 142 (voornamelijk betaalbare) koopwoningen in gebruik genomen.

In uitvoering

Harbourpark en Urban Parks

In 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de planologische wijzigingen voor Harbourpark en Urban Parks. Daarmee is de ontwikkeling van ruim 900 woningen en zo'n 10.000 m² aan bedrijfsruimten en voorzieningen mogelijk gemaakt. Hier is echter beroep aangetekend wat zorgt dat de bouw vertraagt. Inmiddels is het beroep tegen de planologische wijzigingen van Harbourpark en UrbanParks ingetrokken. Harbourpark heeft een omgevingsvergunning en zal gaan starten met de bouw in 2026. Voor UrbanParks is eind 2025 de omgevingsvergunning aangevraagd en wordt naar verwachting ook in 2026 met de bouw gestart.

De Havenmeester

Ook het bestemmingsplan voor De Havenmeester voor zo'n 200 woningen en 350 m² gemengde functies is eind 2024 vastgesteld. Ook tegen het bestemmingsplan voor dit project is beroep aangetekend, wat een negatieve invloed heeft op moment van start bouw.

Doorkijk

- Voor het Sijthoff Center en Sijthoff Residences is in 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarna kan de realisatie van ca 12.000 m² bedrijfsruimten en 4.000 m² hotel aanvangen. Voor Residences is de Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) voor de ruimtelijke activiteiten aangevraagd en zal de technische uitwerking starten.
- Naar verwachting wordt begin 2026 voor project De Waterman een anterieure overeenkomst gesloten voor de uitvoering van de plannen en worden vervolgens de planologische procedures gestart.
- Voor de vier kwadranten in fase 2 zal in 2026 worden verkend of en hoe een eventuele ontwikkeling dan wel inpassing van bedrijven tot stand kan komen.

Programma

Tabel 6: (indicatief) Programma Havenkwartier

Ontwikkeling per januari 2025	Projectnaam	AOK	Woningen totaal	Waarvan Betaalbaar*	Waarvan sociaal*	Waarvan overig	Voorzieningen en Bedrijven (m2 BVO)
	Harbour Village	Afgerond	-	-	-	-	10.500
	Metamorfose	Afgerond	62	62	-	-	
	The Harbour House	Afgerond	142	115	-	27	
	Harbourpark	Ja	301	88	63	150	5.900
	Urban Parks	Ja	600	462	-	138	4.500
	De Havenmeester	Ja	196	139	-	57	350
	De Waterman	Ja	128	44	-	84	2.500
	Sijthoff Center	Ja	-	-	-	-	19.000
	Sijthoff Residences	Ja	672	100	-	572	1.150
Voorlopig programma Conform besluit raad (RV 21.007 en RV 25.047)							
	De Koopman	Nee	22	11	-	11	400
	Kwadrant Noordoost	Nee	130	106	53	24	8.800
	Kwadrant zuidoost	Nee	215	160	80	55	12.650
	Kwadrant zuidwest	Nee	225	148	60	77	11.700
	Kwadrant noordwest	Nee	93	28	28	65	10.000
Totaal			2.789	1.487	284	1.302	87.450

* De grens voor betaalbare koopwoningen is voor het project Bogaard stadscentrum gelijk aan de NHG-grens. Deze is per 1 januari 2026 € 470.000. De grens voor betaalbare huur is per 1 januari 2026 € 1.228,07.

* Voor sociale huurwoningen geldt dat de maandhuur onder de liberalisatiegrens (€ 932,93 op prijspeil 2026) moet vallen. Deze woningen kunnen eigendom zijn van zowel corporaties als particuliere eigenaren.

8.3 Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel (zie tabel 7) treft u gefaseerd de kosten en opbrengsten aan. Per saldo is er op eindwaarde een negatief verwacht resultaat van circa € 2,89 miljoen. Het gepresenteerde saldo is een financiële verwachting van het eindresultaat van deze ontwikkeling.

Tabel 7: Overzicht kosten en opbrengsten (totaal bedragen, inclusief indexering) Havenkwartier

Reële Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inrichting openbaar gebied	19.107	16	19.092	118	1.893	4.589	4.250	2.583	3.613	2.046
Planontwikkelingskosten	7.146	2.889	4.257	746	695	681	638	623	541	333
VTU	3.155	362	2.794	-	525	541	557	574	443	152
Afdracht Bijdrage Riolerings (WBF)	3.068	-	3.068	-	-	-	1.399	-	841	828
Verwervingen	8.662	-	8.662	-	-	2.019	-	-	6.643	-
Rentekosten (boekwaarde)	-69	-69	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	163	57	105	61	10	11	6	6	6	6
Totaal	41.233	3.256	37.977	925	3.124	7.840	6.850	3.785	12.087	3.365

Reële Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	24.088	1.054	23.034	545	4.544	12.126	133	-	2.802	2.886
Bijdrage Planontwikkelingskosten	6.381	4.380	2.001	-	479	39	-	734	749	-
Subsidies	7.387	6.408	979	67	-	-	-	456	228	228
Overige opbrengsten	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	37.865	11.851	26.014	612	5.023	12.165	133	1.190	3.778	3.114

Reële kasstroom	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	-3.367	8.595	-11.963	-313	1.899	4.324	-6.717	-2.595	-8.309	-251

Saldo Rentetoerekening	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			474	84	93	125	115	69	15	-27

Saldo op Eindwaarde	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	31-12-2032	-2.893		8.367	10.359	14.808	8.205	5.679	-2.614	-2.893

Prognose Facilitaire Exploitatie Havenkwartier x €1.000)

Kosten

Inrichting openbaar gebied

De civiele kosten (inrichting openbaar gebied) voor het gehele Havenkwartier (fase 0, 1 en 2) zijn geraamd op € 22,26 miljoen, dit is inclusief de kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Deze civiele kosten zijn gebaseerd op een ingenieursraming. Hiervoor zijn globale eenheidsprijzen gehanteerd. De VTU is geraamd op € 3,16 miljoen. Per 1 januari 2026 is hiervan circa € 0,36 miljoen besteed.

De civiele uitvoering vindt plaats gedurende een langere periode, afhankelijk van de ontwikkelingen in het gebied. De uitvoering wordt zo opgepakt dat de definitieve inrichting alleen plaatsvindt als er geen bouwverkeer meer over de wegen hoeft. Op die manier voorkomen we extra kosten. Deze kostenraming voor de civiele uitvoering is per augustus 2024 herzien. In het afgelopen jaar zijn voor verschillende onderdelen geactualiseerde berekeningen gemaakt.

Met het uitwerken van het addendum Ontwikkelkader voor fase 2 in het Havenkwartier zal ook een ander openbaar ruimteontwerp nodig zijn. De raming zal daar t.z.t. op worden aangepast.

Planontwikkelingskosten

Dit betreffen de (gemeentelijke) begeleidingskosten van het project (met uitzondering van VTU). Deze plankosten zijn onder andere geraamd met behulp van de ministeriële Plankostenplan. De uitkomsten hiervan zijn bijgesteld aan de hand van de werkelijke ambtelijke inzet. Per saldo telt dit op tot circa € 7,15 miljoen. Hiervan is tot en met 2025 een bedrag van € 2,89 miljoen gebruikt. Tot en met einde looptijd resteert nog een te besteden bedrag van € 4,26 miljoen.

Afdracht bijdrage riolerings

De riolerings voor schoon- en vuilwater is in het gehele projectgebied vervangen en klaargemaakt voor de uitbreiding van het programma. Voor de financiering hiervan is besloten (Corsanummer 22.061253) dat de helft van de kosten worden betaald uit de vervangingsreservering van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De andere helft wordt betaald vanuit de kostenverhaalopbrengsten uit het project. Deze verdeling is gebaseerd op het aantal woningen dat op dat moment baat had bij de rioleringsverbeteringen.

Per 1 januari 2026 is in de projectexploitatie hiervoor een bedrag gereserveerd van € 3,07 miljoen.

Verwervingen

Dit betreft de verwerving van gronden, die nodig zijn voor de aanleg van openbaar gebied. De aankoop van de Vuurwerkhof wordt hier bijvoorbeeld uit bekostigd. Verder is er in beginsel beperkt ingezet op aankopen van gronden. In het Ontwikkelkader is namelijk een stimuleringsregeling opgenomen dat ontwikkelende partijen moet bewegen om openbaar gebied te realiseren in ruil voor meer toegestaan programma. De stimuleringsregeling wordt benut conform kader. Hier zit echter wel een risico aan vast; als om bedrijfseconomische redenen niet tot ontwikkeling wordt overgegaan, kan de stimuleringsregeling niet worden toegepast en is er geen extra openbare ruimte. Bij onvoldoende benutting van de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen daarnaast geen kosten worden verhaald en zullen kosten voor aankoop en inrichting van openbaar gebied voor die delen voor rekening van de gemeente komen. De gemeente is immers de verplichting aangegaan om de openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze ambitie voor een hoogwaardige openbare ruimte en nieuwe stedenbouwkundige structuur is vastgelegd in het Ontwikkelkader Havenkwartier. Vooralsnog wordt voor de komende jaren rekening gehouden met een bedrag van € 8,66 miljoen voor aankoop van gronden.

Overige kosten

Tot en met 2025 is binnen deze kostenpost een bedrag van circa € 57.000 geadmistreerd. Het grootste deel bestaat uit de gemeentelijke bijdrage van 50% van de kosten voor gebiedspromotie. Samen met de eigenaren van het gebied is overeengekomen dat de communicatie rond de transformatie van het gebied gepaard gaat met goede analoge en digitale informatievoorziening. Deze overeenkomst is vorig jaar (2025) voor een aantal jaren verlengd. Hiervoor is door de gemeente binnen deze gebiedsexploitatie rekening gehouden met een bijdrage van € 50.000. De overige gemaakte en nog te maken kosten hebben betrekking op met diverse overige kosten voor exploitatie van het project, zoals door de gemeente geïnitieerde informatiebijeenkomsten. Hiervoor is een bedrag van € 55.000 gereserveerd. Totaal wordt rekening gehouden met een bedrag van € 105.000 aan nog te maken overige kosten.

Per saldo wordt in deze gebiedsexploitatie rekening gehouden met een kostenpost van circa € 41,23 miljoen. Hiervan is per 1 januari 2026 een bedrag van € 3,26 miljoen gerealiseerd. Dit betreffen voornamelijk gemeentelijke plankosten. Naar verwachting zal derhalve nog een bedrag van circa € 37,98 miljoen nodig zijn om het gebied Havenkwartier af te ronden binnen de beschreven voorwaarden uit het Ontwikkelkader.

Opbrengsten

Kostenverhaal (verhaalbare kosten):

De kostenverhaalbijdrage is gebaseerd op de financiële bijlage (bijlage 12) van het ontwikkelkader Havenkwartier, zoals door de gemeenteraad op 2 maart 2021 is vastgesteld (RV 21.007).

De insteek is dat de kosten worden gedragen door de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een planologische maatregel.

Voor sloop en nieuwbouw van nu al aanwezige bedrijfsruimte wordt geen bijdrage gevraagd; die bestemming is immers al planologisch geregeld. Ook is de keus gemaakt geen bijdrage te vragen voor de realisatie van voorzieningen zonder commercieel oogmerk zoals bij gebouwd parkeren. Het is in de praktijk vaak uitgesloten dat voorzieningen zonder winstoogmerk financieel kunnen worden belast met een bijdrage aan de gemeentelijke plan- en inrichtingskosten.

Met elke ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over het te realiseren programma. In beginsel is dat zoveel mogelijk een mix van (betaalbaar) wonen, bedrijfsruimten en (commerciële) voorzieningen. Het programma is gebaseerd op het vastgestelde Ontwikkelkader en het addendum. Het te realiseren programma is de basis voor de in rekening te brengen bijdrage gemeentelijke kosten.

Op prijspeil 1 januari 2022 is per m² BVO voor woningen een bedrag van € 110 bepaald. Voor het commerciële programma bedraagt de bijdrage € 55 per m² BVO. Deze bedragen zijn gebaseerd op de verhouding van het totaal van gemeentelijke kosten en het totale programma. De bedragen zijn inclusief 10% risico-opslag. Deze risico-opslag wordt gerestitueerd indien de exploitatie dit kan dragen. De risico-opslag heeft een directe relatie met de exploitatiebegroting en de reële kans op te ontvangen subsidie(s) vanuit het Rijk.

De in rekening te brengen bedragen voor kostenverhaal zijn te onderscheiden in bijdragen voor de inrichting van het openbaar gebied en bijdragen voor gemeentelijke plankosten.

Per saldo wordt rekening gehouden met een totaalbedrag van circa € 30,47 miljoen aan te ontvangen bijdragen van ontwikkelende partijen. Van dit bedrag is circa € 24,09 miljoen bestemd voor inrichtingskosten en € 6,38 miljoen voor gemeentelijke plankosten. Inmiddels is hiervan een bedrag van € 5,43 miljoen ontvangen. De betaalmomenten zijn gekoppeld aan gesloten overeenkomsten en momenten binnen de juridisch-planologische procedure. Voor circa 58% (€ 17,60 miljoen) is het kostenverhaal inmiddels verzekerd middels gesloten overeenkomsten.

Subsidies

Met het kostenverhaal is het totaal aan kosten nog niet gedekt. Mede daarom wordt gezocht naar andere opbrengsten. De verwachting is dat aan subsidies uiteindelijk een bedrag van circa € 7,39 miljoen zal zijn ontvangen. Deze externe bijdragen helpen dekking te vinden voor het deel van de exploitatiekosten die niet verhaalbaar zijn of aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Bij elke subsidieaanvraag zit een inschatting van te maken kosten en opbrengsten en daarmee een grond om de subsidie binnen de subsidievoorwaarden in te mogen zetten.

Een belangrijk deel van dit bedrag is al door de gemeente ontvangen en opgenomen in de boekwaarde van deze gebiedsexploitatie. Dit betreffen de volgende bijdragen:

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade'	€ 350.000
Specifieke uitkering (SPUK Gebiedsbudget 2023)	€ 2.600.000
Specifieke uitkering Woningbouwimpuls 4 ^e tranche - Havenkwartier	€ 3.524.619
Totaal	€ 6.474.619

Daarnaast wordt binnen de gebiedsexploitatie nog rekening gehouden met de ontvangst van een financiële bijdrage. Deze bijdragen zijn inmiddels beschikt, maar zullen gefaseerd aan de gebiedsexploitatie worden toegerekend:

Specifieke uitkering (SPUK Mobiliteitspakketten 2023)	€ 979.043
---	-----------

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade'

De Vliegende Brigade is een provinciale subsidie die toegekend wordt voor de directe gemeentelijke inzet voor de versnelling van gebiedsontwikkelingen. Deze subsidie kan jaarlijks door de gemeente worden aangevraagd voor maximaal vijf aanvragen met een totaal van € 750.000. De gemeente heeft hier de afgelopen jaren al meermaals gebruik van gemaakt voor diverse projecten binnen het ruimtelijk domein. Binnen een dergelijke aanvraag wordt maximaal 90% van het bestede bedrag gesubsidieerd (met een maximumsubsidie van € 150.000), de resterende 10% is cofinanciering. Aangezien de kosten van inhuur vaak het maximale subsidiebedrag (€ 150.000 per subsidie voor duur van 2 jaar) overschrijdt, is het risico nihil. Voor de periode 2021-2023 is subsidie gegeven voor de inzet van een procesmanager Havenkwartier (2021/04496). Deze subsidie is verantwoord en eind 2024 verleend. De eindafrekening van € 37.500 heeft in 2025 plaatsgevonden.

Voor de periode 2023-2024 is voor de inzet van planeconomie (2023/04397) voor de Stadsas gebieden Bogaard stadscentrum e.o., Kessler Park e.o. en Havenkwartier een subsidie verleend ter hoogte van € 150.000 (gelijk verdeeld over de gebieden. Voor het Havenkwartier de subsidie ingezet (€ 50.000).

In dezelfde periode is er ook voor de inzet van een projectmanager (2023/04396) een subsidie verleend van € 150.000. Voor deze subsidie is een voorschot van respectievelijk € 25.000 en € 75.000 ontvangen.

Per saldo kan aan het Havenkwartier een PZH-subsidiedeel worden toegekend van € 350.000. Hiervan is tot en met 2025 circa € 283.000 gebruikt.

Specifieke uitkering Gebiedsbudget

De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2023 (RV 23-071) ingestemd met de rijkssubsidie en cofinanciering voor zes projecten binnen de Stadsas. De projecten vallen niet allemaal in de gebiedsontwikkelingen genoemd in dit MPG. Voor het Havenkwartier is de subsidie verleend voor het uitvoeren vergroening Havenkwartier en verwerving benodigde gronden. De cofinanciering is opgenomen in de meerjarenbegroting. Aangezien het hier een incidentele uitgave betreft heeft deze investering geen structurele gevolgen voor de begroting. Deze subsidie is inmiddels ontvangen, maar nog niet ingezet.

Specifieke uitkering Mobiliteitspakketten 2023

De gemeenteraad heeft tegelijk met de subsidie en cofinanciering voor het Gebiedsbudget ook ingestemd met deze subsidie en cofinancieringsvorm. Het Rijk heeft echter in een later stadium besloten om de specifieke uitkeringen niet gezamenlijk, maar als twee aparte subsidies te verlenen.

Voor het Havenkwartier betreft het ten eerste een bijdrage aan de fietsverbinding Havenkwartier-NS Station. Deze bijdrage wordt opgesplitst in een deel voor Kessler Park e.o. en een gelijk deel aan Havenkwartier, zijnde € 153.918. Daarnaast is een bijdrage voor het opwaarderen van de fietsverbinding Jaagpad Havenkwartier ter hoogte van € 758.097. Deze subsidie is nog niet ingezet.

Woningbouwimpuls 4^e tranche

Voor de herontwikkeling van Havenkwartier is in september 2022 ruim € 3,5 miljoen aan subsidie toegekend voor het versnellen van de woningbouwproductie en de betaalbaarheid van het woningaanbod (minimaal 50% betaalbaar). Daarnaast doet het Rijk een afdracht aan het btw-compensatiefonds. De gemeente moet zelf 50% financieren. Deze cofinanciering wordt voor het grootste deel gedekt uit het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) en voor € 0,174 miljoen uit de investeringsbudgetten FCL 72009601 Vergroenen en verbeteren entrees Plaspoelpolder en FCL 75606701 Kwaliteitsimpuls Plaspoelpolder, dit zoals besloten door het College van B&W (collegebesluit Corsanummer: 22.061253) en daarna vastgelegd in de begroting met een raadsbesluit. De start van de woningbouw is reeds begonnen, maar de subsidie is nog niet ingezet.

Per saldo is aan opbrengsten een totaalbedrag van circa € 37,87 miljoen geraamd. Hiervan is inmiddels een bedrag van € 11,85 miljoen ontvangen. Circa € 6,40 miljoen hiervan betreffen ontvangen subsidies. Het overige bedrag van € 5,45 miljoen betreft ontvangen bijdragen van ontwikkelende eigenaren aan de gemeentelijke plan- en inrichtingskosten. Een bedrag € 23,85 miljoen zal nog worden ontvangen. Dit betreft voornamelijk nog te ontvangen bijdragen aan gemeentelijke plan- en inrichtingskosten.

8.4 Verschillenverklaring

Met deze opvolgende versie van de MPG kan er nu inzicht worden gegeven in de belangrijkste financiële verschillen. Hiervoor wordt dit MPG 2026 vergeleken met de versie MPG 2025 (zie tabel 8).

Ten opzichte van de MPG 2025 is er voor dit project sprake van een verbetering van het geprognosticeerde resultaat met circa € 1,51 miljoen. De belangrijkste reden is het vaststellen van het amendement op het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 25 047). Hiermee is er sprake van uitbreiding van het werk- en woonprogramma voor fase 2 en kunnen er meer kosten worden verhaald. Daarnaast zijn risico's bij het niet herontwikkelen afgenomen (zie toelichting op risico's en kansen hierna). Ook zijn een aantal zaken eerder uitgevoerd dan begin 2025 verwacht.

De grootste verschillen zullen hierna per kosten- en opbrengstensoort kort worden toegelicht.

Tabel 8: Overzicht verschillenanalyse per kostenpost en opbrengstenpost 2025 t.o.v. 2026

Reële Kosten	2025	2026	Vershil
Inrichting Openbaar Gebied	€ 18.922.256	€ 19.107.406	€ 185.150
Planontwikkelingskosten	€ 6.103.341	€ 7.146.111	€ 1.042.769
VTU	€ 3.258.476	€ 3.155.481	€ -102.996
Afdracht Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ -	€ -	€ -
Afdracht Bijdrage Riolering (WBF)	€ 2.884.930	€ 3.067.834	€ 182.904
Verwervingen	€ 8.656.166	€ 8.661.696	€ 5.530
Tijdelijk Beheer	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -
Rentekosten (boekwaarde)	€ -64.164	€ -68.504	€ -4.340
Overige kosten	€ 169.853	€ 162.694	€ -7.159
Totaal	€ 39.930.859	€ 41.232.718	€ 1.301.859
Reële Opbrengsten			
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	€ 21.906.514	€ 24.087.725	€ 2.181.211
Bijdrage Planontwikkelingskosten	€ 5.752.469	€ 6.381.407	€ 628.938
Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ -	€ -	€ -
Bijdrage Riolering (WBF)	€ -	€ -	€ -
Gronduitgifte incidenteel	€ -	€ -	€ -
Tijdelijke verhuur	€ -	€ -	€ -
Subsidies	€ 7.386.634	€ 7.386.634	€ -
Overige opbrengsten	€ 6.462	€ 9.556	€ 3.094
Totaal	€ 35.052.078	€ 37.865.321	€ 2.813.243
Reëel Saldo (opbrengsten minus kosten)	€ -4.878.781	€ -3.367.397	€ 1.511.384
Toekomstig Rente-effect	€ 453.210	€ 474.321	€ 21.111
Reëel Saldo (Eindwaarde)	€ -4.425.571	€ -2.893.075	€ 1.532.495

Nominale Kosten

Inrichting openbaar gebied

De kostenraming is geactualiseerd en naar het prijsniveau per 1 januari 2026 gebracht.

Planontwikkelingskosten

In 2025 was er sprake van een meer intensieve behoefte aan ambtelijke ondersteuning. Dit had verschillende oorzaken. De wijzigingsvoorstellen zoals verwoord in het amendement zijn voorafgegaan door een uitgebreid participatieprogramma. Daarnaast heeft het nieuwe ontwerp van de Haven veel (ook externe) inzet geleverd. Verschillende rechtszaken, geluidsonderzoeken en het “stikstofdossier” hebben tevens veel aandacht gevraagd. Naar verwachting zal de ambtelijke inzet de komende twee jaar nog intensief zijn, in de jaren daarna neemt dit af. Al met al heeft dit ertoe geleid dat de totale plankostensom hoger uitvalt dan vorig jaar is voorzien.

Afdracht bijdrage riolering

Met het vaststellen van het amendement is er sprake van een hoger aantal te realiseren woningen in fase 2. De hoogte van de bijdrage is een afgeleide van het aantal te realiseren woningen en is derhalve bijgesteld.

Verwervingen

Het nominale totaalsaldo van de geraamde aankopen is niet aangepast. De verhoging is het gevolg van het toepassen van een inflatiecorrectie.

Nominale Opbrengsten

Bijdrage Inrichting openbaar gebied

De bijdrage komt naar verwachting hoger uit door de vaststelling van het addendum. Er is sprake van een substantiële uitbreidingsmogelijkheid van het te realiseren werk- en woonprogramma. Dit leidt tot een hogere opbrengstverwachting van het kostenverhaal.

Bijdrage Planontwikkelingskosten

Zie hiervoor bij “Bijdrage inrichting openbaar gebied”.

8.5 Risico en kansen

De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en project specifiek.

De algemene risico's en kansen hebben betrekking op alle actieve projecten in de Stadsas van Rijswijk. De projectspecifieke risico's en kansen betreffen dus het beschreven project Havenkwartier. Deze projectspecifieke risico's en kansen zijn dan ook binnen het project te beheersen door de projectorganisatie.

Voor het project Havenkwartier dient rekening te worden gehouden met een netto risicobedrag van € 507.500. Hiermee daalt het netto risico ten opzichte van de MPG 2025 met circa € 1,10 miljoen.

De belangrijkste risico's in dit project hebben betrekking op de ontvangst van externe bijdragen. Voor de nog te ontvangen (kostenverhaals-)bijdragen van ontwikkelende partijen zijn er onzekerheden zolang de anterieure overeenkomsten niet zijn ondertekend. Daarnaast is er een risico dat de ontvangen subsidies geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald indien niet (volledig) wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

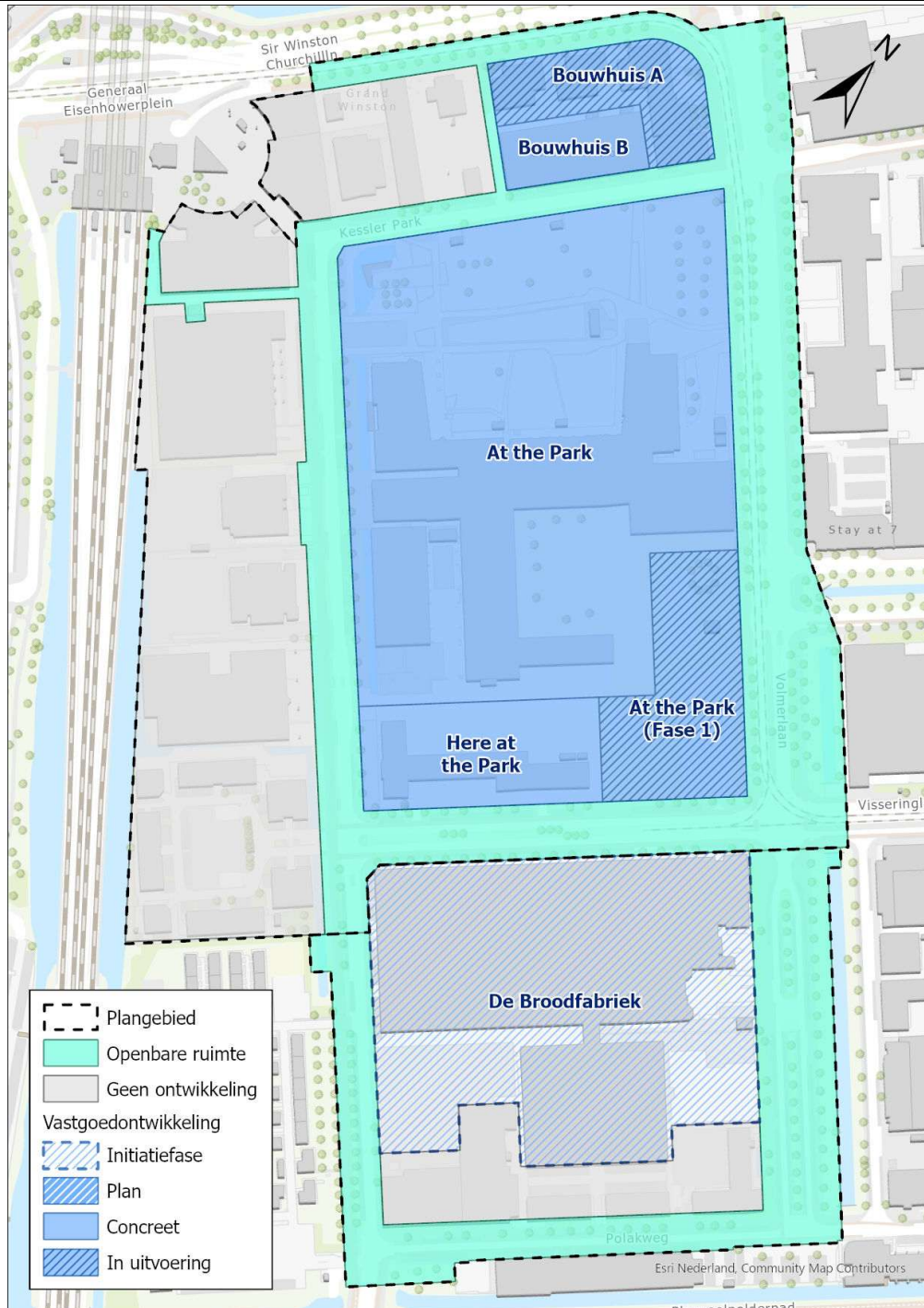
Het is niet nodig om voor de volledige brutobedragen rekening te houden met restitutie en dus het volledige bedrag als risico te oormerken. Per risico is door de projectorganisatie het maximale risico beoordeeld. Daarbij zijn maatregelen beschreven die het voordoen van die risico's zoveel mogelijk beperken. Er blijven echter risico's over die ook na de inzet van alle risicobeperkende middelen tot een financieel nadeel zouden kunnen leiden. Dit noemen we het netto-risico en hiermee zal binnen de gemeentelijke organisatie rekening mee moeten worden gehouden.

Behalve risico's zijn er ook kansen benoembaar op het verbeteren van het exploitatieresultaat. Het Hoogheemraadschap (van Delfland) heeft aangegeven te willen investeren in de voorgenomen herinrichting van het waterdeel van het Havenkwartier.

Daarnaast worden er nog meer mogelijkheden onderzocht om het negatieve exploitatieresultaat verder te verlagen met nog niet aangeboorde subsidiemogelijkheden.

9 Gebiedsrapportage Kessler Park e.o.

Projectgegevens	
Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
Startdatum:	01-01-2021
Einddatum:	31-12-2032
Financiële kerngegevens	
Boekwaarde per 31-12-2024:	€ 3.316.000 (pos.)
Resultaat op eindwaarde:	€ - 1.596.000 (neg.)



9.1 Projectbeschrijving en scope

Het Kessler Park e.o. is een kantoren- en bedrijvenlocatie waar veel leegstand was. Onder meer doordat Shell in 2018 vertrok uit het hoofdkantoor dat hier gevestigd was. Kadans heeft, als ontwikkelaar gespecialiseerd in het ontwikkelen van campussen, het vastgoed van Shell gekocht om er een plek van te maken om te wonen, werken en verblijven.

De gemeente Rijswijk is hiermee akkoord gegaan en heeft voor het hele gebied de lat nog iets hoger gelegd. Het moet een bruisend (hoog)stedelijk werk-woongebied worden in de nabijheid van station Rijswijk. Hiervoor wordt er een woonprogramma toegevoegd en de openbare ruimte opnieuw ingericht. In februari 2022 heeft de gemeenteraad het 'Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving' vastgesteld (RV 21-085).

Naast Kadans hebben er meer partijen vastgoed (kantoren) om te transformeren (of sloop-nieuwbouw) naar woningbouw met campusvoorzieningen. Ook met de eigenaren Bouwhuis en Hagenaar zijn reeds AOK's afgesloten met betrekking tot het kostenverhaal (en andere randvoorwaarden) om deze locaties tot ontwikkeling te brengen. Binnen het plangebied, met name het cluster tussen het spoor en de Lange Kleiweg, staan nog panden die mogelijk op termijn worden herontwikkeld. Indien dit zich voordoet kunnen deze partijen worden toegevoegd.

De gemeente heeft geen ander bezit dan de openbare ruimte waarmee de exploitatie volledig facilitair is. Om de verschillende ontwikkelaars te laten bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt is er gezamenlijk besloten een berekening te maken conform de systematiek van het Exploitatieplan, maar op anterieure basis.

Plan in voorbereiding

In het Ontwikkelkader Kessler Park e.o. is voor de ontwikkeling tussen de Visseringlaan, Volmerlaan, Polakweg en de Lange Kleiweg aangegeven dat dit in een volgende fase zal worden uitgewerkt³. Dit betreft het plangebied waar de ontwikkeling van de Broodfabriek in valt. Voor de ruimtelijke inpassing van dit project en eventuele ontwikkelingen op termijn langs de Polakweg wordt een addendum op het ontwikkelkader gemaakt. Het gebied is een apart kostenverhaalgebied. Daarom krijgt het, ná vaststelling van het addendum, een eigen hoofdstuk in de MPG.

³ In Figuur 2 op pagina 5 aangeduid als 'Plan in voorbereiding' en in Figuur 9 onderste plangrens gebied.

9.2 Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)

Als eerste partij heeft Bouwhuis in maart 2022 een AOK afgesloten voor fase 1 van hun planontwikkeling. In deze fase worden drie kantoorstorens getransformeerd naar 244 eenheden woningbouw en ondersteunende voorzieningen. Op het moment van ondertekenen was er nog geen calculatie gereed van kosten die moesten worden verhaald. Om er voldoende zeker van te zijn dat er voldoende kostenverhaal werd gepleegd, is er een bedrag afgesproken met een mogelijkheid tot nacalculatie op termijn. Bouwhuis is hiermee akkoord gegaan zodat er voortgang in het transformatieproject bleef. Vanaf 13 mei 2028 mag hiervoor een verzoek tot nacalculatie worden gedaan. Dit wordt uitgevoerd op basis van realisatie en resterende prognoses.

Nadien is er in oktober 2023 voor een vierde toren van Bouwhuis een AOK afgesloten (fase 2). Deze toren zou voorheen kantoorstoren blijven maar wordt nu ook getransformeerd naar 63 appartementen.

Bouwhuis is nog in bezit van de parkeergarage aan het Kessler Park. Volgens huidige prognose worden hier na sloop-nieuwbouw nog 224 appartementen gerealiseerd (fase 3). Deze fase is nog in ontwerp.

Conform eerdere afspraken zou in de vierde toren 30% sociale huurwoningen (n=19) worden gerealiseerd. Omdat er geen afnemer kon worden gevonden voor een dermate klein aantal sociale huurwoningen in een gebouw gecombineerd met bereikbare koopwoningen zijn ook deze woningen omgezet naar de koopsector. De 19 niet-gerealiseerde sociale huurwoningen dienen bij realisatie van de 224 appartementen te worden gecompenseerd. In dit gebouw is dus 30% + 19 sociale huurwoningen het uitgangspunt (n=87).

Met Kadans (At the Park) en Hagenaar (Here at the Park) zijn in mei 2024 AOK's ondertekend. Ook is in juni 2024 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarin de geplande ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Kadans heeft in een eerder stadium al een gebruiksverruiming voor fase 1 ontvangen (lagere milieucategorie voor bestaand vastgoed). Voor Kadans geldt dat nu allereerst fase ABC (drie gebouwen) wordt ontwikkeld met 735 appartementen. Fase DEFG (contractueel tussen de 573 en 641 appartementen) wordt op een later moment verder uitontwikkeld c.q. definitief ontworpen. In de zomer van 2025 is gestart met de bouw van fase ABC.

NB: Het totaal aantal appartementen van Kadans is gemaximeerd op 1.370.

Hagenaar zal twee panden realiseren met totaal 510 appartementen. Huidige planning is dat in september 2026 wordt begonnen met de eerste 132 woningen in het Parkblok, de overige 378 woningen in het Hoekblok starten in februari 2027.

In beide ontwikkelingen is ruimte voor campus ondersteunende voorzieningen.

Kadans heeft in het proces van de vaststelling van het bestemmingsplan tegelijkertijd de omgevingsvergunning aangevraagd (coördinatieprocedure). Hagenaar heeft de vergunning later separaat aangevraagd. Onder andere vanwege de aanwezigheid van vluermuizen, en het daardoor latere moment van sloop, zijn de bouwwerkzaamheden hier nog niet gestart.

Uitgaande van de kaders van het Ontwikkelkader waren ten behoeve van het kostenverhaal ook twee andere kansrijke locaties meegenomen: Het pand van de voormalige bibliotheek en de Lange Kleiweg 40, met in potentie tot totaal circa 750-850 woningen, afhankelijk van de invulling van deze locaties. Op basis van de huidige inzichten is dit potentiële programma komen te vervallen. Binnen het kostenverhaal blijft de mogelijkheid bestaan dat er op termijn nog extra eigenaren in het gebied worden betrokken bij transformatie. Het resterende programma is dus flexibel en nog letterlijk 'under construction'.

Een eindafrekening van het kostenverhaal binnen het gehele Kessler Park e.o. vindt plaats uiterlijk 13 mei 2038. Op dat moment moet ook de herinrichting van de openbare ruimte zijn voltooid. Bij de eindafrekening worden namelijk geen resterende prognoses opgenomen.

Programma

Tabel 9: (indicatief) Programma Kessler Park e.o.

Ontwikkeling per januari 2025	Projectnaam	AOK	Woningen totaal	Waarvan betaalbaar	Waarvan sociaal*	Waarvan overig	Voorzieningen en Bedrijven (m2 BVO)
Bouwhuis Fase 1	Edelwonen	Ja	244	244	-	-	614
Bouwhuis Fase 2	Edelwonen	Ja	63	63	-	-	86
Bouwhuis Fase 3	Edelwonen	Nee	224	-	82	138	302
Kadans ABC	At the Park	Ja	735	35	700	-	1149
Kadans DEFG	At the Park	Ja	573	392	-	181	1.607
Hagenaar	Here at the Park	Ja	510	498	-	12	1.670
Totaal			2.349	1.232	786	331	5.428

* Voor sociale huurwoningen geldt dat de maandhuur onder de liberalisatiegrens (€ 932,93 op prijspeil 2026) moet vallen. Deze woningen kunnen eigendom zijn van zowel corporaties als particuliere eigenaren.

9.3 Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel 10 treft u gefaseerd de kosten en opbrengsten aan. Per saldo is er op eindwaarde een negatief resultaat van circa € 1,58 miljoen. Na de vaststelling van het kostenverhaal heeft er een neerwaartse aanpassing van de interne rekenrente plaatsgevonden en een opwaartse aanpassing van de geprognosticeerde kostenstijging. Omdat de anterieure bijdragen eerder worden ontvangen dan dat de uitgaven plaatsvinden wordt de geprognosticeerde rente dus niet volledig ontvangen. Dit zorgt mede voor een negatief saldo op eindwaarde.

Tabel 10: Overzicht kosten en opbrengsten (totaal bedragen, inclusief indexering)

Reële Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inrichting Openbaar Gebied	5.096	-	5.096	158	553	1.540	932	-	697	1.217
Planontwikkelingskosten	4.843	1.199	3.644	476	490	505	520	535	551	568
VTU	1.099	146	953	111	254	149	78	101	228	32
Afdracht Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	435	-	435	-	-	-	435	-	-	-
Afdracht Bijdrage Riolering (WBF)	1.927	-	1.927	1.095	219	612	-	-	-	-
Rentekosten (boekwaarde)	-66	-66	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	13.334	1.279	12.055	1.840	1.516	2.806	1.964	636	1.477	1.816

Reële Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	3.545	1.214	2.331	723	391	240	976	-	-	-
Bijdrage Planontwikkelingskosten	3.342	2.389	953	953	-	-	-	-	-	-
Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	406	129	277	89	-	-	187	-	-	-
Bijdrage Riolering (WBF)	1.968	703	1.265	396	226	643	-	-	-	-
Subsidies	354	159	195	37	-	158	-	-	-	-
Overige opbrengsten	2.016	-	2.016	-	-	692	-	-	1.323	-
Totaal	11.630	4.595	7.035	2.199	618	1.733	1.163	-	1.323	-

Reële kasstroom	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	-1.704	3.316	-5.019	359	-899	-1.073	-801	-636	-154	-1.816

Saldo Rentetoerekening	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			108	35	33	23	14	7	3	-7

Saldo op Eindwaarde	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	31-12-2032	-1.596		3.710	2.844	1.794	1.007	378	227	-1.596

Prognose Facilitaire Exploitatie Kessler Park e.o. (x € 1.000)

Kosten

Inrichting openbaar gebied

De totale civiele kosten (inrichting openbaar gebied) die ten laste komen van het plangebied Kessler Park e.o. zijn geraamd op € 6,20 miljoen, dit is inclusief de VTU (€ 1,10 miljoen). Deze civiele kosten zijn gebaseerd op een SSK-raming van een schetsontwerp. Aanvullend is er een budget van ca. € 0,50 miljoen geraamd voor tijdelijke situaties. Per 1 januari 2026 zijn hiervoor slechts beperkt kosten gemaakt (voornamelijk de kosten van het maken van de plannen en ramingen). De huidige input is de geïndexeerde raming zoals deze in 2025-Q3 is opgesteld. De kostenraming voor de civiele uitvoering wordt periodiek geheel geactualiseerd op basis van het dan geldende ontwerp.

De civiele uitvoering vindt plaats gedurende een lange periode, deze is mede afhankelijk van de ontwikkelingen in het gebied. Afhankelijk van de voortgang en doorgang van de projecten kan de fasering en uitvoering nog worden aangepast. Op die manier voorkomen we dat er kosten worden gemaakt die niet verhaalbaar zijn.

De inrichtingskosten die de initiatiefnemers op eigen terrein maken zijn voor eigen rekening.

Planontwikkelingskosten

Dit betreffen de (gemeentelijke) begeleidingskosten van het project (met uitzondering van VTU). Deze plankosten zijn geraamd met behulp van de ministeriële Plankostenscan en komen uit op € 4,84 miljoen. Hiervan is tot en met 2025 een bedrag van € 1.199.000 gebruikt. Tot en met einde looptijd resteert nog een te besteden bedrag van circa € 3,64 miljoen.

Bovenplanse kosten

In het kostenverhaal is rekening gehouden met een bijdrage van € 500.000 op prijspeil 1-1-2023 voor herinrichting van het stationsplein c.q. het creëren van een aantrekkelijke corridor van station Rijswijk naar Kessler Park e.o. en vice versa. De bijdrage is een kostenpost voor het Kessler Park e.o. en tegelijk een opbrengst bij de toekomstige ontwikkeling stationsplein. Omdat er twee kostendragers zijn weggevallen wordt dit bedrag nu beperkt tot ca. € 435.000.

Afdracht Waterbergingsfonds

De verordening van het Waterbergingsfonds bestaat uit twee delen. Enerzijds de berging van de hemelwaterafvoer en anderzijds de toename van vuilwaterafvoer. De berging van hemelwaterafvoer dienen eigenaren op eigen terrein te realiseren en alleen indien dit onmogelijk is kan hiervoor een vergoeding aan de gemeente worden betaald om het elders te realiseren. De toename van vuilwaterafvoer wordt altijd berekend en bij een batig saldo gefactureerd. Hiermee kan (gemeentebreed) het rioolstelsel worden aangepast op de toename van vuilwater door het toevoegen van (woon)eenheden. Dit kan bijvoorbeeld door uitbreiding van de capaciteit van het bestaande riool of het afkoppelen van hemelwaterafvoer zodat er voldoende capaciteit overblijft voor vuilwater. De huidige totale bijdrage is geprognosticeerd op circa € 1,93 miljoen.

Op dit moment is het fonds nog niet ingericht. Omdat de verordening wel actief is worden de bijdragen alvast geïnd en tijdelijk binnen de projecten gestald. Wanneer het fonds wel is ingericht zullen de huidige ontvangen bijdragen daarnaar worden overgeboekt om investeringen in het rioolstelsel te kunnen doen. Het is nog niet bekend of na activering de geldstroom via de projecten blijft lopen of dat er een directe boeking naar het Waterbergingsfonds zal plaatsvinden. In het laatste geval zal deze kostenpost (en opbrengstenpost) in een volgend verslag verdwijnen.

Rentekosten

Omdat de inkomsten worden ontvangen voordat de uitgaven worden gedaan is er een batig rentesaldo. Vanwege de inrichting van het consolidatiemodel uit dit zich in negatieve rentekosten. Per 31-12-2025 is de boekwaarde circa € 66.000. Gedurende de resterende looptijd wordt verwacht nog circa € 115.000 aan rentebaten te ontvangen over het positieve saldo.

Opbrengsten

Kostenverhaal (verhaalbare kosten):

De insteek conform berekeningswijze Exploitatieplan is dat de kosten worden gedragen door de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een planologische maatregel. De kosten wordt op basis van de PPT-criteria aan het project toegerekend.

De in rekening te brengen bedragen voor kostenverhaal zijn in de Exploitatieberekening onderscheiden in categorie A (Plankosten) en B (Inrichting Openbaar Gebied). De Bovenplanse inrichtingskosten vallen rekentechnisch ook onder B.

De inrichting van het Openbaar gebied is conform de PPT-criteria niet volledig toe te rekenen aan de planontwikkeling van het Kessler Park e.o.. Naar verwachting zal de locatie Broodfabriek binnen een redelijke termijn ook herontwikkeld worden. Om die reden is een gedeelte van de Visseringlaan toerekenbaar aan deze locatie (40% = € 650.000), dit geldt ook voor 10% van de kruising Lange Kleiweg/Visseringlaan (= € 41.000), tezamen circa € 692.000.

Daarnaast zijn er reguliere vervangingswerkzaamheden nodig en zijn er aanpassingen nodig vanwege bestaande problemen. Deze kosten waren er ook geweest als er geen ontwikkeling in het Kessler Park e.o. had plaatsgevonden. Deze kosten zijn derhalve opgenomen in het LTIP.

Per saldo wordt rekening gehouden met een totaalbedrag van circa € 7,29 miljoen aan te ontvangen bijdragen van ontwikkelende partijen. Voor circa 87% (€ 6,36 miljoen) is het kostenverhaal inmiddels verzekerd middels gesloten overeenkomsten. De overige gelden zijn afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling.

Bijdrage Waterbergingsfonds

Het Waterbergingsfonds ziet toe op Hemelwaterberging en de Toename Vuilwaterafvoer. De Hemelwaterberging dient op eigen grond te worden gecompenseerd, alleen als dat niet mogelijk is kan met een financiële bijdrage de gemeente elders nabij de compensatie uitvoeren. De Toename Vuilwaterafvoer wordt altijd berekend en bij een toename geïnd, bij het verlenen van een Omgevingsvergunning.

Op dit moment is het Waterbergingsfonds als fonds zijnde nog niet actief. De regelgeving is echter al wel in werking getreden waarmee er financiële bijdragen kunnen worden geïnd bij initiatiefnemers. Tot het fonds actief is wordt de bijdrage geboekt binnen de projecten onder de noemer 'Bijdrage Riolering (WBF)'. Na activatie van het Waterbergingsfonds zal het worden door geboekt 'Afdracht Bijdrage Riolering (WBF)'. Mogelijk blijft deze werkwijze ook na activatie in stand.

Doordat de overeenkomst met Bouwhuis voor Fase 1 werd getekend tijdens de implementatie van de verordening was de calculatiewijze nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Daardoor is in 2025 circa € 30.000, die zij te veel hadden betaald, terugbetaald.

De overige bijdragen zijn gecalculeerd conform vastgelegde berekeningswijzen. De bedragen zijn verschuldigd en worden gefactureerd op het moment wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend.

Subsidies

De verwachting is dat voor de gebiedsontwikkeling Kessler Park e.o. aan subsidies een bedrag van circa € 354.000 tegemoet kan worden gezien. Deze externe bijdragen helpen dekking te vinden voor het deel van de exploitatiekosten die niet verhaalbaar zijn. Bij elke subsidieaanvraag zit een inschatting van te maken kosten en opbrengsten en daarmee een grond om de subsidie binnen de subsidievoorwaarden te mogen inzetten.

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade' (2021/04511)	€ 146.432
Subsidie PZH 'Vliegende Brigade' (2023/04397)	€ 50.000
Specifieke uitkering (SPUK Mobiliteitspakketten 2023)	€ 157.594
Totaal	€ 354.026

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade'

Subsidie PZH 'Vliegende Brigade' Is een provinciale subsidie die toegekend wordt voor de directe gemeentelijke inzet voor de versnelling van gebiedsontwikkelingen. Deze subsidie kan jaarlijks door de gemeente worden aangevraagd voor maximaal vijf aanvragen met een totaal van € 750.000. De gemeente heeft hier de afgelopen jaren al meermaals gebruik van gemaakt voor diverse projecten binnen het ruimtelijk domein. Binnen een dergelijke aanvraag wordt maximaal 90% van het bestede bedrag gesubsidieerd (met een maximumsubsidie van € 150.000), de resterende 10% is cofinanciering. Aangezien de kosten van inhuur vaak het maximale subsidiebedrag (€ 150.000 per subsidie voor de duur van 2 jaar) overschrijdt is het risico nihil. Voor de periode 2021-2022 is subsidie gegeven voor de inzet van een projectleider en een planeconoom voor het gebied (2021/04511). Deze subsidie is verantwoord en eind 2024 verleend. Voor de periode 2023-2024 is voor de inzet van planeconomie (2023/04397) voor de Stadsas gebieden Bogaard stadscentrum e.o., Kessler Park e.o. en Havenkwartier een subsidie verleend

van € 150.000. Voor Kessler Park e.o. wordt deze subsidie ingezet (€ 50.000). Een voorschot van (naar rato) € 12.810 is ontvangen. De eindafrekening van € 37.190 vindt in 2026 plaats.

Specifieke uitkering Mobiliteitspakketten 2023

De gemeenteraad heeft tegelijk met de subsidie en cofinanciering voor het Gebiedsbudget ook ingestemd met deze subsidie en cofinancieringsvorm. Het Rijk heeft echter in een later stadium besloten om de specifieke uitkeringen niet gezamenlijk maar als twee aparte subsidies te verlenen.

Voor het Kessler Park e.o. betreft het een bijdrage aan de fietsverbinding Havenkwartier-NS Station. Deze bijdrage wordt opgesplitst in een deel voor Kessler Park e.o. en een gelijk deel aan Havenkwartier, zijnde € 157.594. Deze subsidie is nog niet ingezet.

Resterende dekking van kosten

De overige inkomsten ter hoogte van circa € 692.000 betreft een verwachte bijdrage derden uit de omliggende ontwikkeling (locatie Broodfabriek). De kosten van de uitvoering zijn niet direct gerelateerd aan de ontwikkeling van het Kessler Park e.o. en kunnen dus niet worden verhaald op de initiatiefnemers binnen het plangebied.

Daarnaast is door het wegvallen van twee ontwikkellocaties een deel van het kostenverhaal weggefallen. De inrichting van het openbaar gebied moet nog wel als zodanig worden uitgevoerd, dit betekent dat er een deel van de dekking uit het LTIP moet komen (ca. € 1,32 miljoen). Door de bijgestelde civieltechnische raming en de ontvangst van een bovenplanse subsidie (Woningbouw op Korte Termijn) is er reeds voldoende budget in het LTIP aanwezig om deze kosten te kunnen dekken.

Totaal Opbrengsten

Totaal wordt er aan externe inkomsten in dit project een bedrag van € 11,63 miljoen verwacht (€ 9,95 miljoen bijdragen + € 354.000 subsidie + € 1,32 miljoen dekking LTIP). Hiervan is per 1 januari 2026 reeds een bedrag van € 4,59 miljoen ontvangen.

Naast de bijdrage in de kosten van het Kessler Park e.o. zijn in de tabel ook de kosten van het Waterbergingsfonds (WBF) opgenomen. Zo lang er nog geen fondsbeheerder is, staan deze gelden op de balans van het project en worden hiermee inzichtelijk gehouden. Dit kan de totaalsom in cosmetische zin enigszins vervuilen, maar heeft geen invloed op het saldo van de ontwikkeling.

9.4 Verschillenverklaring

Met deze opvolgende versie van de MPG kan er nu inzicht worden gegeven in de belangrijkste financiële verschillen. Hiervoor wordt dit MPG 2026 vergeleken met de versie MPG 2025 (zie tabel 11).

Ten opzichte van de MPG 2025 is er voor dit project sprake van een verbetering van het geprognosticeerde eindresultaat met circa € 1.334.000. De belangrijkste reden is het per saldo verlagen van de civiele raming. De verschillen zullen hierna per kosten- en opbrengstensoort kort worden toegelicht.

Tabel 11: Overzicht verschillenanalyse per kostenpost en opbrengstenpost 2025 t.o.v. 2026

Reële Kosten	2025	2026	Vershil
Inrichting Openbaar Gebied	€ 6.263.514	€ 5.095.973	€ -1.167.542
Planontwikkelingskosten	€ 4.949.934	€ 4.843.002	€ -106.932
VTU	€ 1.993.458	€ 1.098.892	€ -894.566
Afdracht Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ 560.097	€ 435.334	€ -124.763
Afdracht Bijdrage Riolering (WBF)	€ 2.368.285	€ 1.926.698	€ -441.587
Rentekosten (boekwaarde)	€ -21.801	€ -65.832	€ -44.031
Totaal	€ 16.113.487	€ 13.334.067	€ -2.779.421

Reële Opbrengsten	2025	2026	Vershil
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	€ 4.494.406	€ 3.544.919	€ -949.487
Bijdrage Planontwikkelingskosten	€ 4.451.802	€ 3.341.634	€ -1.110.167
Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans	€ 539.498	€ 405.962	€ -133.536
Bijdrage Riolering (WBF)	€ 2.440.982	€ 1.968.273	€ -472.708
Subsidies	€ 350.350	€ 354.026	€ 3.676
Overige opbrengsten	€ 853.059	€ 2.015.520	€ 1.162.461
Totaal	€ 13.130.096	€ 11.630.335	€ -1.499.761

Reëel saldo (opbrengsten minus kosten)	€ -2.983.391	€ -1.703.732	€ 1.279.659
---	---------------------	---------------------	--------------------

Toekomstig Rente-effect	€ 52.706	€ 107.708	€ 55.002
--------------------------------	-----------------	------------------	-----------------

Reëel Saldo (Eindwaarde)	€ -2.930.685	€ -1.596.023	€ 1.334.661
---------------------------------	---------------------	---------------------	--------------------

Inrichting openbaar gebied

De kostenraming is geactualiseerd op basis van een nieuw ontwerp en naar het prijsniveau per 1 januari 2026 gebracht. Dit heeft geleid tot een afname van ruim € 0,40 miljoen. Het verschil in de exploitatie van Kessler Park e.o. is echter groter, namelijk ca. € 1,17 miljoen. Dit ontstaat doordat ook een gedeelte van de kosten nu wordt gedekt door het LTIP. Deze zijn derhalve niet meer in deze berekening opgenomen maar in het LTIP.

Planontwikkelingskosten/VTU

In het boekjaar 2025 was er sprake van lagere personele kosten dan verwacht. Ondanks dat de looptijd van de exploitatie met een jaar is verlengd is de verwachting dat er gedurende de gehele looptijd ook minder budget nodig is dan vorig jaar was geprognosticeerd (ca. € 1,0 miljoen). Dit komt allereerst door gedeeltelijke dekking van de VTU in het LTIP, een tweede punt is het

wegvallen van twee ontwikkelingen die als kostendrager (maar ook als kostenpost) fungeerden. Tevens is de raming aangescherpt op basis van actuele inzichten.

Rentekosten (boekwaarde)

De negatieve waarde bij de kosten betekent een renteopbrengst. Omdat het lopende saldo van de exploitatie in de eerste jaren positief is (de baten gaan hier voor de kosten uit) wordt er rente ontvangen. Bij het vervallen van een jaarschijf (hier 2025) verplaatst het van toekomstig rente-effect naar realisatie (boekwaarde). De huidige omslagrente is 1,0%. In 2025 is € 65.832 bijgeschreven.

Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied

De kostenraming is geactualiseerd en naar het prijsniveau per 1 januari 2026 gebracht. Veel van de bijdragen zijn echter al vastgelegd in AOK's. Alleen bij Bouwhuis Fase 3 moet er nog een overeenkomst worden gesloten. De bijdrage is vooral fors gedaald door het wegvallen van twee potentiële ontwikkellocaties die ook als kostendrager fungeerden. Dit heeft een effect van ca. € 0,95 miljoen.

Bijdrage Planontwikkelingskosten

Voor de plankosten geldt in grote mate hetzelfde als de Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied, de aanpassing hier is echter iets groter, namelijk ca. € 1,10 miljoen.

Bijdrage Bovenwijken/Bovenplans

Dat er een klein verschil tussen de inkomsten en uitgaven zit komt door een faseringsverschil (moment van betalen en uitstroom van geld). Feitelijk is dit verschil één-op-één opgenomen in de renteberekening.

(Afdracht) Bijdrage Riolering (WBF)

Door het wegvallen van twee kostendragers wordt zowel de inkomstenkant als de kostenkant van het WBF evenredig verlaagd. Dat er een klein verschil tussen de inkomsten en uitgaven zit komt door een faseringsverschil (moment van betalen en uitstroom van geld). Feitelijk is dit verschil één-op-één opgenomen in de renteberekening.

Overige Opbrengsten

De Overige Opbrengsten betreffen een bijdrage vanuit het belendende toekomstige ontwikkeling van De Broodfabriek. Omdat deze bijdraagt specifiek aan de herinrichting van de Visseringlaan en de hoek Visseringlaan/Lange Kleiweg waar ook de civiele raming lager uitvalt, wordt De Broodfabriek geacht ook een kleinere bovenplanse bijdrage te doen, die geldt als inkomst in de exploitatie van Kessler Park e.o. De verhoging komt door het wegvallen van verhaalbare kosten die moeten worden gedekt uit het LTIP. Omdat er een verschuiving in het LTIP zal plaatsvinden en er in totaliteit al voldoende dekkingsmiddelen voor het project Kessler Park e.o. zijn opgenomen is deze dekking hier opgenomen.

Toekomstig Rente-effect

Ondanks het wegvallen van de jaarschijf 2025 ontstaat er door een gewijzigde fasering een voordeel van ca. € 55.000.

9.5 Risico's en kansen

De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en project specifiek.

De algemene risico's en kansen hebben betrekking op alle actieve projecten in de Stadsas van Rijswijk. De project specifieke risico's en kansen betreffen dus het beschreven project Kessler Park e.o.. Deze project specifieke risico's en kansen zijn dan ook binnen het project te beheersen door de projectorganisatie.

Voor het project Kessler Park e.o. dient rekening te worden gehouden met een netto risicobedrag van € 682.500 en een netto kans van € 540.000. Dit leidt tot een netto gekwantificeerd risicobedrag van € 142.500.

Ten opzichte van het MPG 2025 is het netto risicobedrag gedaald met circa. € 1.440.000.

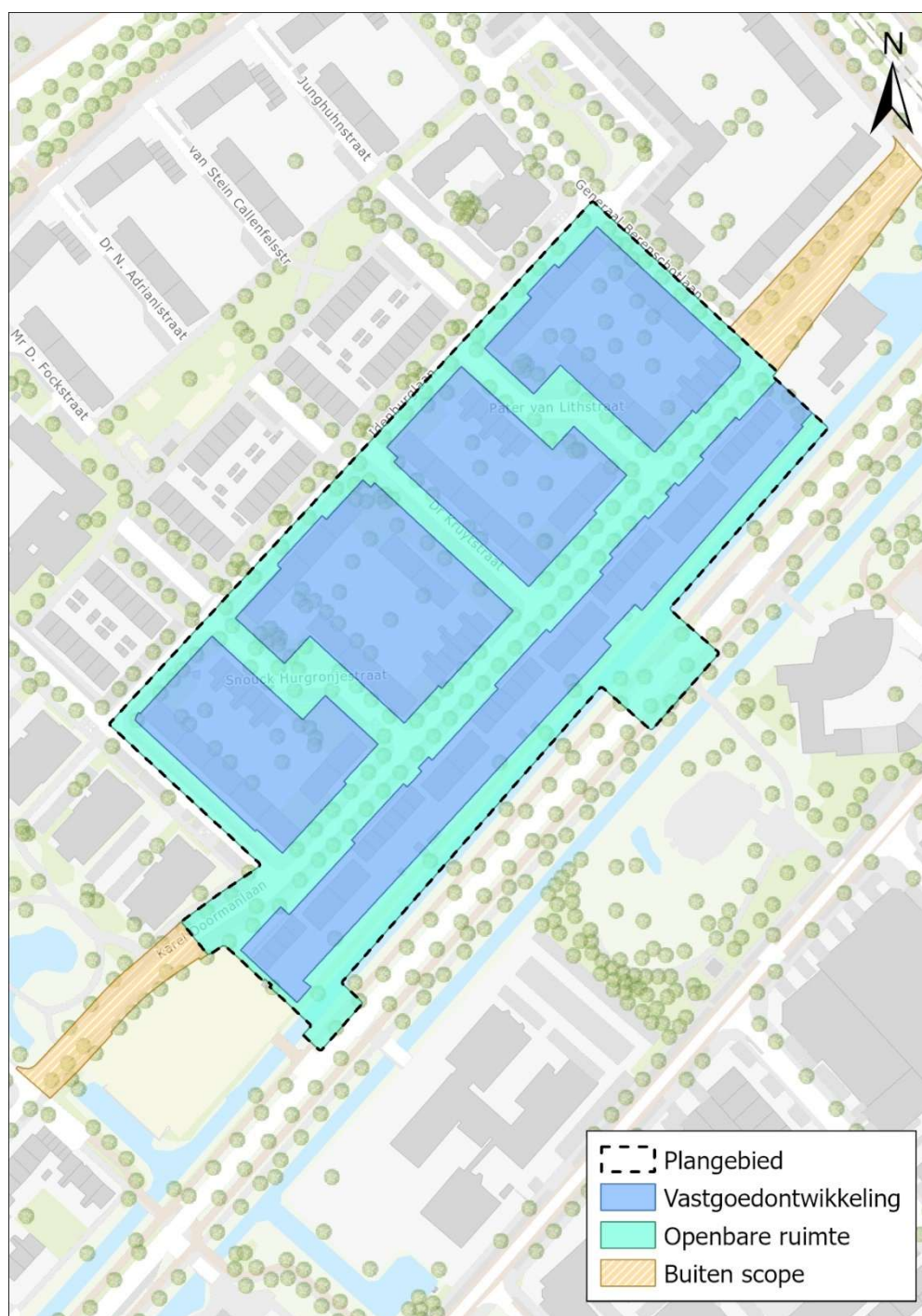
De belangrijkste risico's in dit project hebben betrekking op het mogelijk geen doorgang vinden van de laatste ontwikkellocatie waar nog geen anterieure overeenkomst is getekend, hierdoor zou er een kostenverhaalsbijdrage kunnen ontbreken waardoor er minder dekking dan gewenst is. Ook kan er om diverse redenen vertraging ontstaan waardoor het noodzakelijk is meerdere (kostbare) tijdelijke maatregelen te treffen in de openbare ruimte. Daarnaast is het een mogelijkheid dat de inflatie c.q. kostenstijging hoger is dan waarop is geanticipeerd, de reeds ontvangen bijdragen kunnen namelijk niet met terugwerkende kracht worden verhoogd.

Per risico is door de projectorganisatie het maximale risico beoordeeld. Daarbij zijn maatregelen beschreven die het voordoen van die risico's zoveel mogelijk beperken. Er blijven echter risico's over die ook na de inzet van alle risicobeperkende middelen tot een financieel nadeel zouden kunnen leiden. Dit noemen we het netto-risico en hiermee zal binnen de gemeentelijke organisatie rekening mee moeten worden gehouden.

Behalve risico's zijn er ook kansen benoembaar op het verbeteren van het exploitatieresultaat. Ten opzichte van het MPG 2025 zijn er twee potentiële ontwikkellocaties komen te vervallen. Indien er nieuwe ontwikkelingen worden toegevoegd binnen het plangebied Kessler Park e.o. dan kan er meer kostenverhaal plaatsvinden.

10 Gebiedsrapportage Te Werve Oost

Projectgegevens	
Ontwikkelingsfase:	In uitvoering
Startdatum:	01-01-2021
Einddatum:	31-12-2031
Financiële kerngegevens	
Boekwaarde per 31-12-2024:	€ 118.000 (pos.)
Resultaat op eindwaarde:	€ - 62.000 (neg.)



Figuur 9: Plangrenskaart Te Werve Oost

10.1 Projectbeschrijving en scope

Te Werve is een naoorlogse woonwijk in verandering. Op diverse plekken in de wijk is reeds gesloopt en nieuw gebouwd, gerenoveerd en is de openbare ruimte opnieuw ingericht. Hiermee wordt Te Werve, zowel sociaal als fysiek, een toekomstbestendige wijk.

In het oostelijke deel van Te Werve vernieuwen woningcorporatie Rijswijk Wonen en Synchron tezamen de bouwblokken tussen de Sir Winston Churchilllaan, Van Vollenhovenlaan, Idenburglaan en de Generaal Berenschotlaan. Door verdichting komt hier een mix aan woningtypes, aansluitend op het coalitieakkoord 2022 - 2026 'Gezonde Groei'. Het doel is een vitale wijk te maken waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en genieten van het groen in de buurt. Doordat alle woningen in het gebied in eigendom zijn van Rijswijk Wonen is het mogelijk één samenhangend plan te maken voor het gehele gebied.

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad het 'Ontwikkelkader Te Werve Oost' vastgesteld (RV 23-069). In het gebied vindt fasegewijs sloop plaats van nu 304 aanwezige appartementen en 28 grondgebonden woningen. De overige 23 woningen uit de jaren negentig blijven staan en worden ingepast. In de te bebouwen strook tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Karel Doormanlaan zal een geheel verdiepte parkeervoorziening worden aangelegd ten behoeve van de woningbouw. De ontsluiting van dit deel van de wijk zal ook over een nieuw te realiseren aansluiting (over het water) op de Sir Winston Churchilllaan lopen.

De wijk zal een meer gedifferentieerd karakter krijgen. Er komen maximaal 590 nieuwe woningen van verschillend formaat terug waarvan minimaal 50% in het sociale segment, minimaal 10% in middeldure huur en maximaal 40% vrije sector (zowel huur als koop).

Daarnaast worden er 30 zorgwoningen gerealiseerd. Op deze manier is er plek in de wijk voor vrijwel elke doelgroep en prijsklasse. Ook wordt er een nieuwe buurtvoorziening gerealiseerd.

10.2 Algemene toelichting (afgelopen periode en komend jaar)

In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegelijk met het definitief vaststellen van het bestemmingsplan Te Werve Oost in september 2024 (RV 23-048) is er een AOK afgesloten met Rijswijk Wonen. In deze AOK zijn diverse afspraken vastgelegd. Voor de gemeente is Synchron als mede ontwikkelende partij geen contractpartij. De gemeente heeft geen betrokkenheid bij de afspraken tussen Rijswijk Wonen en Synchron. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingediend. De gemeente is in afwachting van de uitspraak van de beroepsprocedure bij de Raad van State.

De plangrenzen zijn vastgesteld waarbij is afgesproken dat Rijswijk Wonen binnen dit plangebied de ontwikkeling integraal zal uitvoeren. Dit betekent dat Rijswijk Wonen ook de uitvoerder en kostendrager is van alle werkzaamheden binnen dit gebied, waaronder de herinrichting van het openbaar gebied. Dit vereenvoudigt de afstemming en werkzaamheden. Voor de herinrichting van de (bestaande) Karel Doormanlaan ontvangt Rijswijk Wonen een bijdrage van de gemeente (zie ook onderstaande paragraaf 'inrichting openbaar gebied').

Ondanks de beroepsprocedure zijn Rijswijk Wonen en Synchron bezig met de uitvoer van de sloop en voorbereidingen voor de sloop/nieuwbouw van de eerste fase van de herontwikkeling. De totale herstructurering van het gebied zal in vijf fasen worden uitgevoerd met een doorlooptijd, tot naar verwachting, eind 2031.

Programma

Het huidige concept-woningbouwprogramma (inclusief zorgwoningen) ziet er als volgt uit:

Tabel 12: (indicatief) Programma Te Werve Oost

Ontwikkeling per januari 2025	Projectnaam	AOK	Woningen totaal	Waarvan betaalbaar	Waarvan sociaal	Waarvan overig	Voorzieningen en Bedrijven (m2 BVO)
Rijswijk Wonen	Te Werve Oost	Ja	590	52	300	238	buurtvoorziening

* Voor sociale huurwoningen geldt dat de maandhuur onder de liberalisatiegrens (€ 932,93 op prijspeil 2026) moet vallen. Deze woningen kunnen eigendom zijn van zowel corporaties als particuliere eigenaren.

Per fase zal het programma gedetailleerder worden ingevuld, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan en van betaalbaarheid. Wanneer er meer detail bekend is, zal in deze paragraaf van komende MPG's een verdere specificering van de woningen worden opgenomen. Naast de woningen wordt er een nieuwe buurtvoorziening gerealiseerd in fase 2.

10.3 Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel 13 treft u gefaseerd de kosten en opbrengsten aan. Per saldo is er op eindwaarde een negatief resultaat van circa € 62.000. Nominaal sluit het project ongeveer kostenneutraal. Na de vaststelling van het kostenverhaal heeft er een neerwaartse aanpassing van de interne rekenrente plaatsgevonden. Omdat de anterieure bijdrage eerder wordt ontvangen dan dat de uitgaven plaatsvinden en de indexering (prijsstijging) van de uitgaven hoger is dan de te ontvangen rente zorgt dit voor een negatief saldo op eindwaarde. Er zal actief gestuurd worden op beschikbaar budget, voorlopig leidt dit echter tot een licht negatief saldo op eindwaarde.

Tabel 13: Overzicht kosten en opbrengsten (totaal bedragen, inclusief indexering)

Reële Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inrichting Openbaar Gebied	110	-	110	-	-	110	-	-	-
Planontwikkelingskosten	713	315	398	86	89	81	55	57	29
VTU	177	42	135	28	29	24	19	20	15
Rentekosten (boekwaarde)	-3	-3	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	1.400	-	1.400	-	-	1.200	-	-	200
Totaal	2.397	354	2.043	114	118	1.415	75	77	244

Reële Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	110	-	110	-	-	110	-	-	-
Bijdrage Planontwikkelingskosten	816	472	344	344	-	-	-	-	-
Overige opbrengsten	1.400	-	1.400	-	-	1.200	-	-	200
Totaal	2.326	472	1.854	344	-	1.310	-	-	200

Reële kasstroom	-70	118	-189	230	-118	-105	-75	-77	-44
-----------------	-----	-----	------	-----	------	------	-----	-----	-----

Saldo Rentetoerekening	8	2	3	2	1	0	-0
------------------------	---	---	---	---	---	---	----

Saldo op Eindwaarde	31-12-2031	-62	351	236	133	59	-18	-62
---------------------	------------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----

Prognose Facilitaire Exploitatie Te Werve Oost (x € 1.000)

Kosten

Inrichting openbaar gebied

Te Werve Oost wordt integraal door Rijswijk Wonen samen met Synchron gerealiseerd. Hierbij is inbegrepen de herinrichting van het openbaar gebied binnen de plangrenzen. Onderdeel hiervan is de herinrichting van de Karel Doormanlaan. Deze werkzaamheden heeft Rijswijk Wonen overgenomen van de gemeente Rijswijk om de afstemming van de werkzaamheden te vereenvoudigen en goed op elkaar te laten aansluiten. Omdat de Karel Doormanlaan een bestaande gemeentelijke weg is die opnieuw moet worden ingericht, en die ook zonder herontwikkeling van het gebied al langer grootschalig onderhoud nodig heeft, draagt de gemeente Rijswijk hier financieel aan bij. Conform afspraken in de AOK is hier, via de programmabegroting 2025-2028) in de gemeentelijke begroting een investering van € 1,40 miljoen voor gereserveerd. Hiervan wordt € 1,20 miljoen bij de start van de werkzaamheden ter beschikking gesteld, echter niet eerder dan 1 januari 2028. De resterende € 0,20 miljoen wordt uitgekeerd bij oplevering van de werkzaamheden. Op dit bedrag is geen indexatie van toepassing.

Ter hoogte van het project zal er door de gemeente Rijswijk op de Sir Winston Churchilllaan worden geasfalteerd met geluidsreducerend asfalt. Dit als maatregel voor minder geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningbouw langs deze laan. Voor de reguliere vervangingswerkzaamheden is, in 2027, een investering van € 700.000 opgenomen in het beheerplan wegen. Deze kosten worden gedeeltelijk gedekt door de toegekende subsidie 'Woningbouw op Korte Termijn' (WoKT). De meerkosten voor de geluidsreducerende maatregel zijn geraamd op € 100.000 (prijspeil 2023) en worden betaald door Rijswijk Wonen. De bijdrage is gefaseerd in 2028. Op dit bedrag is de GWW-index van toepassing.

De overige inrichtingskosten die de initiatiefnemers binnen het plangebied en op eigen terrein maken zijn voor eigen rekening.

Planontwikkelingskosten

Dit betreffen de (gemeentelijke) begeleidingskosten van het project (inclusief de VTU). Deze plankosten zijn initieel geraamd met behulp van de ministeriële Plankostenscan en worden sindsdien jaarlijks herijkt. Deze komen in totaal uit op circa € 890.000. Hiervan is tot en met 2025 een bedrag van € 357.000 gebruikt. Tot en met einde looptijd (prognose 2031) resteert nog een te besteden bedrag van circa € 533.000. Dit is gemiddeld € 89.000 per jaar waarbij het zwaartepunt aan het begin van het project en tijdens de (voorbereiding van) grotere infrastructurele maatregelen zal liggen.

Verwervingen

Door de grootschalige sloop-nieuwbouw verandert ook de verkaveling in de wijk. Omdat de gemeente Rijswijk een gedeelte van haar grondbezit ruilt met Rijswijk Wonen en hier een gedeelte van het vastgoedprogramma op wordt gerealiseerd, waarbij er per saldo meer grond naar Rijswijk Wonen gaat, kan er potentieel een ontwikkelwaarde worden toegekend. De waarde van het te verwerven c.q. te ruilen perceel is op basis van de berekende grondexploitatie echter nihil. Met een (anterieure) kostenverhaalovereenkomst en een grondruil 'om niet' wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden van faciliterend grondbeleid met kostenverhaalplicht.

Overige kosten

Op dit moment zijn er geen overige kosten.

Opbrengsten

Kostenverhaal (verhaalbare kosten):

Omdat Te Werve Oost een volledig facilitair project is waarbij de gemeente zelf geen civiele ingrepen zal doen in het plangebied is de gemeente verplicht de (plan)kosten die met de ontwikkeling gemoeid zijn te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval is dit Rijswijk Wonen. Op basis van de ministeriële Plankostenscan wordt er circa € 0,79 miljoen aan plankosten verhaald. Bij ondertekening van de IOK is er reeds € 0,30 miljoen als voorschot betaald. De resterende bijdrage wordt in drie delen voldaan. Het eerste deel is ontvangen bij ondertekening van de AOK. Het tweede deel zal worden ontvangen bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, het derde deel bij start bouw van fase 1. Huidige verwachting is dat dit in het voorjaar van 2026 zal plaatsvinden.

Gronduitgiften

Zie paragraaf Verwervingen.

Rente opbrengsten

Omdat er momenteel meer opbrengsten zijn ontvangen dan dat er kosten zijn gemaakt is er een batig saldo waarover in 2024 en 2025 1,0% rente is berekend. Dit telt per heden op tot € 2.891. De prognose is dat er nog resterend circa € 7.900 aan rente-inkomsten wordt gerealiseerd.

Subsidies en overige opbrengsten

Op dit moment zijn er geen subsidies van toepassing op gebiedsontwikkeling Te Werve Oost. In het voortraject is een vergoeding ontvangen voor diverse werkzaamheden. Deze maken geen onderdeel uit van het separate kostenverhaal en zijn in een eerder stadium vergoed.

Bijdrage Waterbergingsfonds

Het Waterbergingsfonds ziet toe op Hemelwaterberging en de Toename Vuilwaterafvoer. De Hemelwaterberging dient op eigen grond te worden gecompenseerd, alleen als dat niet mogelijk is kan met een financiële bijdrage de gemeente elders nabij de compensatie uitvoeren. De Toename Vuilwaterafvoer wordt altijd berekend en bij een toename geïnd, bij het verlenen van een Omgevingsvergunning.

Op dit moment is het Waterbergingsfonds als fonds zijnde nog niet actief. De regelgeving is echter al wel in werking getreden waarmee er financiële bijdragen kunnen worden geïnd bij initiatiefnemers. Tot het fonds actief is wordt de bijdrage geboekt binnen de projecten onder de noemer 'Bijdrage Riolerings (WBF)'. Na activatie van het Waterbergingsfonds zal het worden door geboekt 'Afdracht Bijdrage Riolerings (WBF)'. Mogelijk blijft deze werkwijze ook na activatie in stand. Omdat het programma in Te Werve Oost nog een conceptprogramma is en de bijdrage afhankelijk is van de verschijningsvorm van de woningen (en/of voorzieningen) is er nog geen bedrag gecalculerd.

Overig

Buiten het plangebied bevinden zich aan beide zijden nog twee delen van de Karel Doormanlaan. Voor het afronden van het gebied en eenduidige inrichting worden deze straatdelen bij voorkeur gelijktijdig met het deel binnen het plangebied aangepakt. Vanwege de integraliteit van de werkzaamheden wordt het ontwerp gelijktijdig opgepakt door Rijswijk Wonen. Vanwege de ligging buiten het plangebied is het vanwege stringente regelgeving voor geldstromen bij woningcorporaties echter niet mogelijk dit ook door Rijswijk Wonen als opdrachtgever te laten uitvoeren. De kosten van circa € 0,75 miljoen landen buiten de gebiedsontwikkeling en moeten worden opgenomen in de begroting (naar verwachting uitvoering 2029). De kosten hiervan worden gedeeltelijk gedekt uit de toegekende subsidie 'Woningbouw op Korte Termijn' (WoKT).

10.4 Verschillenverklaring

Met deze opvolgende versie van de MPG kan er nu inzicht worden gegeven in de belangrijkste financiële verschillen. Hiervoor wordt dit MPG 2026 vergeleken met de versie MPG 2025 (zie tabel 14).

Ten opzichte van de MPG 2025 is er voor dit project sprake van een verslechtering van het geprognosticeerde eindresultaat met circa € 34.000. De belangrijkste reden is het per saldo verhogen van de geprognosticeerde uitgaven voor Plankosten en Voorbereiding en Toezicht op de Uitvoering (VTU).

De verschillen zullen hierna per kosten- en opbrengstensoort kort worden toegelicht.

Tabel 14: Overzicht verschillenanalyse per kostenpost en opbrengstenpost 2025 t.o.v. 2026

Reële Kosten	2025	2026	Vershil
Inrichting Openbaar Gebied	€ 112.196	€ 109.846	€ -2.351
Planontwikkelingskosten	€ 743.980	€ 713.022	€ -30.957
VTU	€ 124.255	€ 176.528	€ 52.273
Rentekosten (boekwaarde)	€ -1.170	€ -2.891	€ -1.721
Overige kosten	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ -
Totaal	€ 2.379.261	€ 2.396.505	€ 17.244

Reële Opbrengsten	2025	2026	Vershil
Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied	€ 108.430	€ 109.846	€ 1.416
Bijdrage Planontwikkelingskosten	€ 828.483	€ 816.387	€ -12.096
Overige opbrengsten	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ -
Totaal	€ 2.336.913	€ 2.326.232	€ -10.680

Reëel saldo (opbrengsten minus kosten)	€ -42.348	€ -70.272	€ -27.924
---	------------------	------------------	------------------

Toekomstig Rente-effect	€ 13.939	€ 7.850	€ -6.089
--------------------------------	-----------------	----------------	-----------------

Reëel Saldo (Eindwaarde)	€ -28.409	€ -62.422	€ -34.013
---------------------------------	------------------	------------------	------------------

Inrichting openbaar gebied

De kostenraming is geactualiseerd en naar het prijsniveau per 1 januari 2026 gebracht. De GWW-index is in 2025 minder hard gestegen dan was geprognosticeerd.

Planontwikkelingskosten/VTU

In het boekjaar 2025 was er sprake van lagere personele kosten dan verwacht, hier is echter vooral sprake van uitstel. De lopende procedure bij de Raad van State heeft ervoor gezorgd dat er nog niet is gestart met de bouw en heeft juist meer inzet gekost dan voor dit onderwerp was geraamd. De verwachting is dat er gedurende de gehele looptijd iets meer budget nodig is dan vorig jaar was geprognosticeerd (ca. € 22.000).

Rentekosten (boekwaarde)

De negatieve waarde bij de kosten betekent een renteopbrengst. Omdat het lopende saldo van de exploitatie in de eerste jaren positief is (de baten gaan hier voor de kosten uit) wordt er rente ontvangen. Bij het vervallen van een jaarschijf (hier 2025) verplaatst het van toekomstig rente-effect naar realisatie (boekwaarde). De huidige omslagrente is 1,0%. In 2025 is € 1.721 bijgeschreven.

Bijdrage Inrichting Openbaar Gebied

De kostenraming is geactualiseerd en naar het prijsniveau per 1 januari 2026 gebracht. De GWW-index is in 2025 minder hard gestegen dan was geprognosticeerd. Omdat de inkomsten ook zijn gekoppeld aan de GWW-index is de opbrengstenstijging gelijk aan de kostenstijging. Dit was in de MPG van 2025 per abuis niet gelijkgeschakeld.

Bijdrage Planontwikkelingskosten

In de AOK is de bijdrage met 2,0% geïndexeerd (+ ca. € 7.000). De verwachting was dat de start bouw in 2025 zou plaatsvinden. Door de procedure bij de Raad van State heeft dit nog niet plaatsgevonden. Hierdoor wordt de bijdrage op een later moment betaald, wat een hoger bedrag betekent. Dat er per saldo toch een verlaging optreedt komt door een administratieve wijziging in de boekhouding. Hierdoor zijn bijdragen en kosten ter grootte van ca. € 19.000 'weggestreep', waardoor er in de tabel een negatieve bijstelling van ca. € 12.000 heeft plaatsgevonden.

Toekomstig Rente-effect

Door het wegvallen van de jaarschijf 2025 en een gewijzigde fasering ontstaat er een nadeel van ca. € 6.000.

10.5 Risico en kansen

De risico's en kansen zijn te onderscheiden in algemeen en project specifiek.

De algemene risico's en kansen hebben betrekking op alle actieve projecten in de Stadsas van Rijswijk. De project specifieke risico's en kansen betreffen dus het beschreven project Te Werve Oost. Deze project specifieke risico's en kansen zijn dan ook binnen het project te beheersen door de projectorganisatie.

Voor het project Kessler Park e.o. dient rekening te worden gehouden met een netto risicobedrag van € 125.000 en een netto kans van € 80.000. Dit leidt tot een netto gekwantificeerd risicobedrag van € 45.000.

Ten opzichte van het MPG 2025 is het netto risicobedrag per saldo gelijk gebleven.

De belangrijkste risico's in dit project hebben betrekking op het mogelijk onder druk komen te staan van het financiële saldo bij de initiatiefnemer, dit kan leiden tot vertraging in de planvorming c.q. aangepaste planvorming met een kwalitatief lagere uitvoering. Dit brengt mogelijk een hogere inzet vanuit de gemeente met zich mee.

Per risico is door de projectorganisatie het maximale risico beoordeeld. Daarbij zijn maatregelen beschreven die het voordoen van die risico's zoveel mogelijk beperken. Er blijven echter risico's over die ook na de inzet van alle risicobeperkende middelen tot een financieel nadeel zouden kunnen leiden. Dit noemen we het netto-risico en hiermee zal binnen de gemeentelijke organisatie rekening mee moeten worden gehouden.

Behalve risico's zijn er ook kansen benoembaar op het verbeteren van het exploitatieresultaat. De grootste kans ligt in het behalen van een positief aanbestedingsresultaat bij de aanleg van de openbare ruimte.

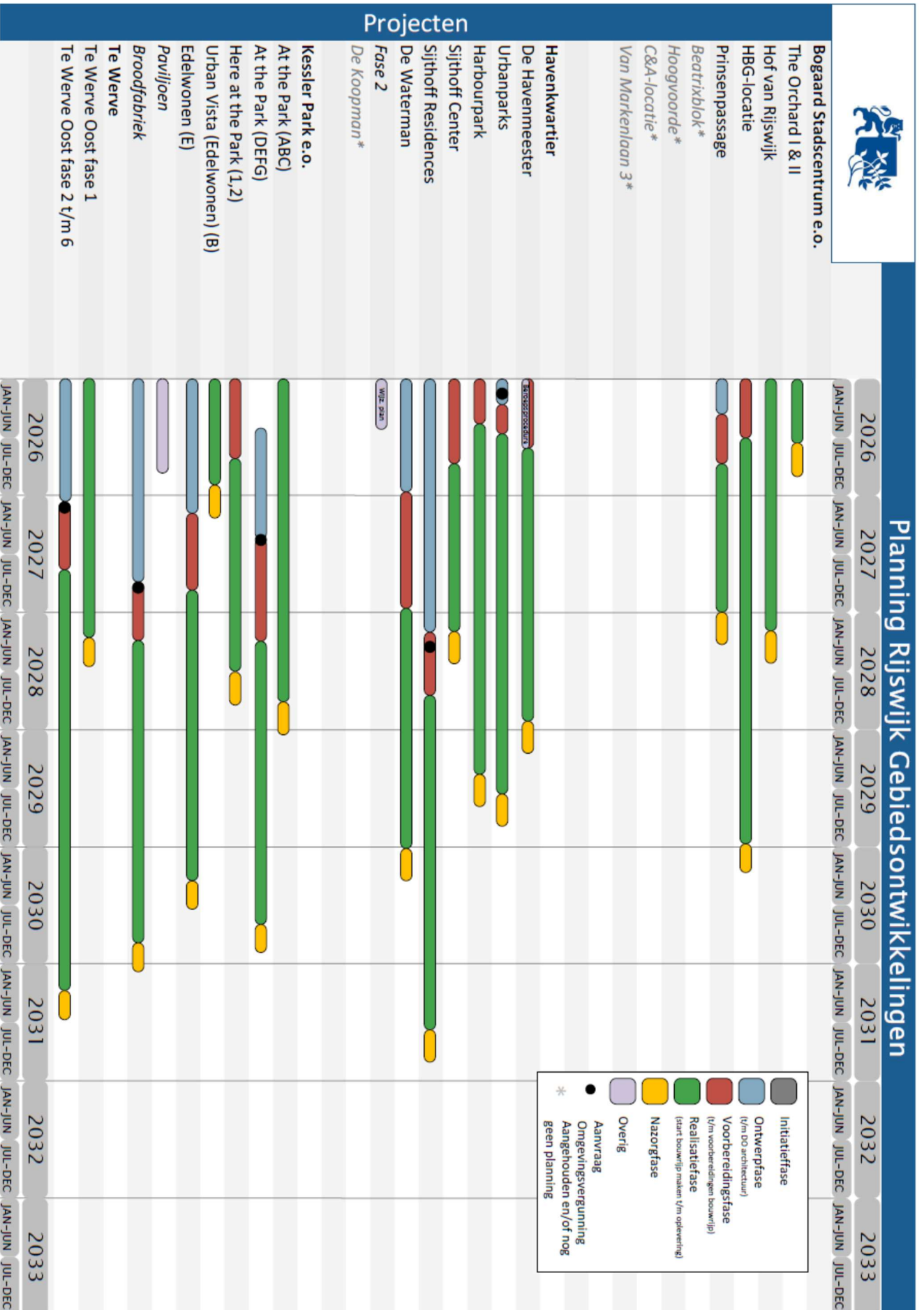
11 Doorontwikkeling MPG

Dit is de tweede versie van de MPG voor de Stadsas Rijswijk. De komende jaren wordt dit document geëvalueerd zodat we de informatiewaarde vergroten.

Met de voorliggende versie is de risico- en kansenanalyse verder geprofessionaliseerd. Dit zal het komend jaar nog meer vorm krijgen.

Daarnaast wordt een start gemaakt met het onderzoek naar de wijze waarop ook andere ruimtelijke projecten in dit document kunnen worden opgenomen.

Bijlage 1: Hoofdlijnen planning Stadsas



Bijlage 2: Gebruikte afkortingen en definities

11.1.1 Afkortingen

AOK	Anterieure overeenkomst (ook wel kostenverhaal overeenkomst genoemd)
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
EW	Eindwaarde
IOK	Intentieovereenkomst
LTIP	Lange Termijn InvesteringsPlan
MPG	Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling
Ow	Omgevingswet
PPT-criteria	Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid criteria
SSK	Standaard Systematiek Kostenraming
VTU	Voorbereiding en Toezicht op Uitvoering
WBF	Waterbergingsfonds

11.1.2 Definitie

Definitie	Toelichting
Bovenplanse kosten	Kosten die direct aan het projectgebied zijn toe te rekenen, maar niet binnen het exploitatiegebied worden gemaakt.
Binnenplanse kosten	Kosten die direct aan het projectgebied zijn toe te rekenen
Consolidatiemodel	Het door de gemeente gebruikte Excel-rekenmodel.
Faciliterende gebiedsontwikkeling	Gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente de gebiedsontwikkeling niet zelf realiseert, maar het initiatief bij particuliere eigenaren laat.
Gebiedsexploitatie	De projectbegroting waar alle binnen- en bovenplanse kosten en opbrengsten zijn opgenomen.
Kostenverhaalgebied	Gebied waarvoor kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften gelden. De kosten worden omgeslagen over alle in het kostenverhaalgebied voorziene kostenverhaalplichtige activiteiten.
Kostenverhaalplichtige activiteiten	Activiteiten (bouwplannen) waarbij kostenverhaal in rekening kan worden gebracht op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet.
Inrichting van de openbare ruimte	Aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.
Planontwikkelingskosten	Aantal kostensoorten waarvan het bedrag forfaitair bepaald wordt. Het betreft met name voorbereidingskosten.
Ministeriële plankostenscan	Rekenmodel dat door het ministerie wordt vastgesteld en gepubliceerd om de verhaalbare plankosten te kunnen berekenen. Op basis van de projecteigenschappen wordt hierin normatief de inzet in uren, producten en activiteiten gecalculeerd.