Grondexploitatie Sion - ‘t Haantje
Negende herziening, 2021



RIJSWIJKBUITEN

Inhoud

RijswijkBuiten: bouwen aan een moderne en duurzame woonwijk voor de 21e eeuw! 3
De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten 4
Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten 5
2 Algemene uitgangspunten van degrondexploitatie 16
2.1. Ruimtegebruik 16
2.2. Programma 18
2.2.1. Programma 18
2.2.2. Groencompensatie 20
2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel 21
2.2.4. Besluitvorming spoorwegverdubbeling 21
2.3. Parameters 21
2.4. Planning 23
3 Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen 24



RijswijkBuiten: bouwen aan een moderne en duurzame woonwijk voor de 21e eeuw!

De gemeente Rijswijk heeft in 2009 het Masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld. In dit masterplan zijn de ambities van de gemeente voor dit gebied bestuurlijk vastgelegd. Het Masterplan Rijswijk-Zuid kenmerkt zich vooral door duurzaamheid als leidend principe te hanteren bij de ontwikkeling van het gebied tot een overwegende groenstedelijke woonlocatie.

In 2009 is al geconstateerd dat er landelijke en wereldwijde zorg was over de uitstoot van CO_2, het gebruik van fossiele brandstoffen en de gevolgen van klimaatverandering. Door te kiezen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en vooruit te lopen op toekomstige ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving, heeft de gemeente Rijswijk destijds een moedige keuze gemaakt. Begin 2012 is de naam

RijswijkBuiten vastgesteld, als drager voor de ambities waar dit gebied voor staat en deze ook waarmaakt.

Het besluit is genomen voorafgaand aan een omvangrijke financiële en economische crisis, die ook de woningmarkt hard heeft getroffen. Ondanks die omstandigheden, is bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten ingezet op een woonwijk waar gebruik wordt gemaakt van natuurlijke duurzame energiebronnen. Het resultaat is een woonwijk die gasloos is, een EPC heeft van 0,4 en lager (nul op de meter!), een openbaar gebied met een robuust water- en poldersysteem, diversiteit in groen, aandacht voor natuurlijke materialen en aandacht voor waterdoorlatendheid.

Dit is niet gelukt zonder investeringen in duurzaam ruimtegebruik, groen en materialisatie. Deze investering (ca. € 15-20 mln.) heeft RijswijkBuiten echter een voorsprong gegeven. Het gebied behoort tot de meest duurzame woonwijken van Nederland, met grondprijzen die inmiddels meer dan marktconform te noemen zijn. En dat betaalt zich momenteel uit.

RijswijkBuiten heeft een grote aantrekkingskracht op starters en jonge gezinnen en in toenemende mate op senioren. De wijk heeft z'n eigen waarde en imago gecreëerd en draagt in hoge mate bij aan de economische en maatschappelijke vitaliteit van Rijswijk in het algemeen. Het is een voorbeeld voor vele andere gebiedsontwikkelingen, regelmatig komen andere gemeenten een kijkje nemen om te leren van de aanpak in RijswijkBuiten.

Doordat in RijswijkBuiten vanaf de start is gekozen voor een hoge duurzaamheidsambitie, is er geen sprake van een neerwaarts effect in de geraamde grondwaarden.

Hierdoor zijn bij veel andere gebiedsontwikkelingen de plannen aangepast en zijn de grondopbrengsten noodgedwongen neerwaarts bijgesteld. Dat is in RijswijkBuiten niet aan de orde.

Duurzaamheid is en blijft het leidend principe van RijswijkBuiten. In Rijswijk bouwen we met elkaar aan een aantrekkelijke, moderne en duurzame woonwijk voor de 21^{e} eeuw en daar mogen we trots op zijn!

De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

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

De gemeente Rijswijk geeft vorm aan deze transformatie door middel van een 100% gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is de gemeente de beleidsbepalende, regievoerende en gebiedsontwikkelende partij voor dit gebied, maar natuurlijk ook risicodragend. Dat is in de huidige tijd een bijzondere aanpak als het gaat om de overwegend bepalende rol van de lokale overheid. Deze aanpak stelt ons ook in staat om in samenwerking met marktpartijen tot wisselende, duurzame en unieke combinaties te komen, met inzet van wederzijdse kennis en kunde. De gemeente kan zo ook beter de risico’s analyseren en calculeren en in toenemende mate door marktpartijen laten dragen. Door deze regievoerende rol kan de gemeente veel aandacht besteden aan de opbouw van de identiteit van de nieuwe stadsdelen Sion, Parkrijk en Pasgeld. Dit doet ze door te investeren in de communicatie met bewoners(commissies) en door gerichte initiatieven vanuit de wijk en vanuit bewoners actief te ondersteunen.

Deelgebieden RijswijkBuiten

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

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



De grondexploitatie Sion - ‘t Haantje kent de volgende deelgebieden:

- Woongebied Sion;
- Woongebied Parkrijk;
- Bedrijventerrein ‘t Haantje/Pasgeld;
- Woongebied Pasgeld-West.

Voor Pasgeld-Oost wordt een eigenstandig bestemmingsplan met een grondexploitatie opgesteld door projectontwikkelaar Synchroon. Het resultaat van de verkoop van de gemeentegronden aan Synchroon wordt aangewend als dekking van het resultaat van de grondexploitatie Sion - ’t Haantje.

Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Woongebied Sion

De transformatie van het eerste deel (Sion) is al vergevorderd; dit glastuinbouwgebied is vanaf 2012 getransformeerd naar een woongebied met overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen. In 2020 is gestart met de invulling van de voormalige Buitenplaats Sion en de eerste woningen zijn al opgeleverd. Hiermee is Sion als woongebied nagenoeg voltooid.

De wijk Sion is qua planvorming bijna volledig gereed. Dit kalenderjaar start de bouw van 14 woningen in deelplan 9 en de bedrijfspanden op de zogenaamde Van der Maarel-locatie zijn inmiddels gesloopt. De laatste betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom. In 2021 worden de laatste woningen opgeleverd, wordt de locatie woonrijp gemaakt alsmede de invulling van de buitenruimte. De laatste te ontwikkelen gebieden in Sion zijn de locatie van het huidige Programmabureau RijswijkBuiten en de tijdelijke brede school in Sion. Zodra deze functies opgeheven zijn, zal Sion na de ontwikkeling en realisatie van deze gronden afgerond zijn.

Woongebied Parkrijk

De bouw van de eerste woningen in het wijkdeel Parkrijk (voorheen ’t Haantje) is in 2016 begonnen. Inmiddels is ongeveer een kwart van dit gebied gerealiseerd; een gebied dat zich zal kenmerken als een gebied met een grotere mix van grondgebonden en gestapelde woningbouw dan in Sion.
In Parkrijk vinden gelijktijdig veel werkzaamheden plaats; sloop, bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken. Eind 2020 is de tijdelijke school langs de Laan van ’t Haantje opgeleverd. Medio 2021 staat de oplevering van de definitieve school in Parkrijk H4 gepland. In het eerste kwartaal van dit jaar zijn de eerste woningen in Parkrijk opgeleverd nadat de bouwactiviteiten hervat zijn na de beroepsprocedure omtrent het bestemmingsplan. Totaal worden in 2021 circa 280 woningen opgeleverd. In het eerste kwartaal wordt eveneens gestart met de bouw van 135 sociale huurwoningen op een commerciële plint waarin onder andere een supermarkt wordt gevestigd. Medio 2021 staat de oplevering van de definitieve school in Parkrijk H4 gepland. Voor 2022 staat de oplevering van ca. 480 woningen op de rol.

Bedrijventerrein ‘t Haantje/Pasgeld

Het bedrijventerrein ’t Haantje/Pasgeld begint ook steeds meer vorm te krijgen. De eerste deelplannen (bedrijfsverzamelgebouwen) zijn inmiddels gerealiseerd en er is in 2021 en volgende jaren een verdere ontwikkeling voor deze bedrijvenzone voorzien met overwegend MKB-achtige bedrijven.

Woongebied Pasgeld-West

Voor het wijkdeel Pasgeld-West, inclusief de spoorzone, zijn inmiddels de eerste ruimtelijke en economische verkenningen verricht, die in de loop van 2020 verder zijn geconcretiseerd als het gaat om de beoogde inrichting en samenstelling van het woningbouwprogramma. De start van de ontwikkeling van dit gebied wordt voorzien vanaf 2022. Dit hangt ook samen met het gereedkomen van de autotunnel (ook voor fietsers en voetgangers) in de Laan van ’t Haantje die in 2020 en 2021 door ProRail in het kader van de spoorverbreding wordt gerealiseerd als onderdeel van de nieuwe wegverbinding/ontsluitingsweg tussen de Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg.

Voor Pasgeld-West geldt dat de planvorming in volle gang is inclusief een participatietraject in de vorm van het opstellen van Schetsboek Pasgeld. Vanuit een integrale benadering is in 2021 het vaststellen van een hoofdplanstructuur de voornaamste doelstelling waarna vervolgens met de uitwerking van de eerste deelplannen kan worden gestart. De civiele voorbereiding is reeds aangevangen in de vorm van het aanbrengen van voorbelasting en de spoorwegonderdoorgang staat gepland om juli 2021 geopend te worden. De laatste wordt in opdracht van ProRail gerealiseerd, de gemeente draagt zorg voor de verbinding tussen de tunnel en de Lange Kleiweg.

In een Woondebat op 9 maart 2021 werd stilgestaan bij woonmilieu/doelgroepen etc. en deze input zal landen in de definitieve planvorming voor Pasgeld-West.

Woongebied Pasgeld-Oost

Het gebied Pasgeld-Oost betreft een gebied waarvoor als sinds 1999 concrete plannen bestaan voor woningbouw, overwegend grondgebonden. In 2019 is ter optimalisatie van de grondexploitatie van Sion - ‘t Haantje besloten om het geraamde positieve resultaat van ca. € 0,9 mln. (na aftrek van de boekwaarde van € 0,8 mln.) toe te voegen aan de grondexploitatie, om tot resultaatverbetering te komen. Inmiddels is het proces om te komen tot een mogelijke invulling van dit gebied gestart, waarbij ook de bestaande bewoners in het gebied nadrukkelijk worden betrokken.

Voor Pasgeld-Oost geldt dat de planvorming in volle gang is inclusief een participatietraject in de vorm van het opstellen van Schetsboek Pasgeld. Vanuit een integrale benadering wordt – als onderdeel van de participatie – verkend hoe invulling gegeven kan worden aan de financiële doelstelling uit de grondexploitatie in combinatie met een zorgvuldige landschappelijke en ruimtelijke inpassing van woningbouw.

Ontwikkelpartners

Gebiedsontwikkeling gaat niet zonder intensieve en duurzame samenwerking met ontwikkel- en bouwpartners, die met hun specifieke kunde invulling kunnen geven aan de wijze waarop de gebiedsontwikkeling kan plaats vinden, als ook aan de door de gemeente gestelde eisen, onder meer op het gebied van duurzaamheid, materialen en energieprestatie.

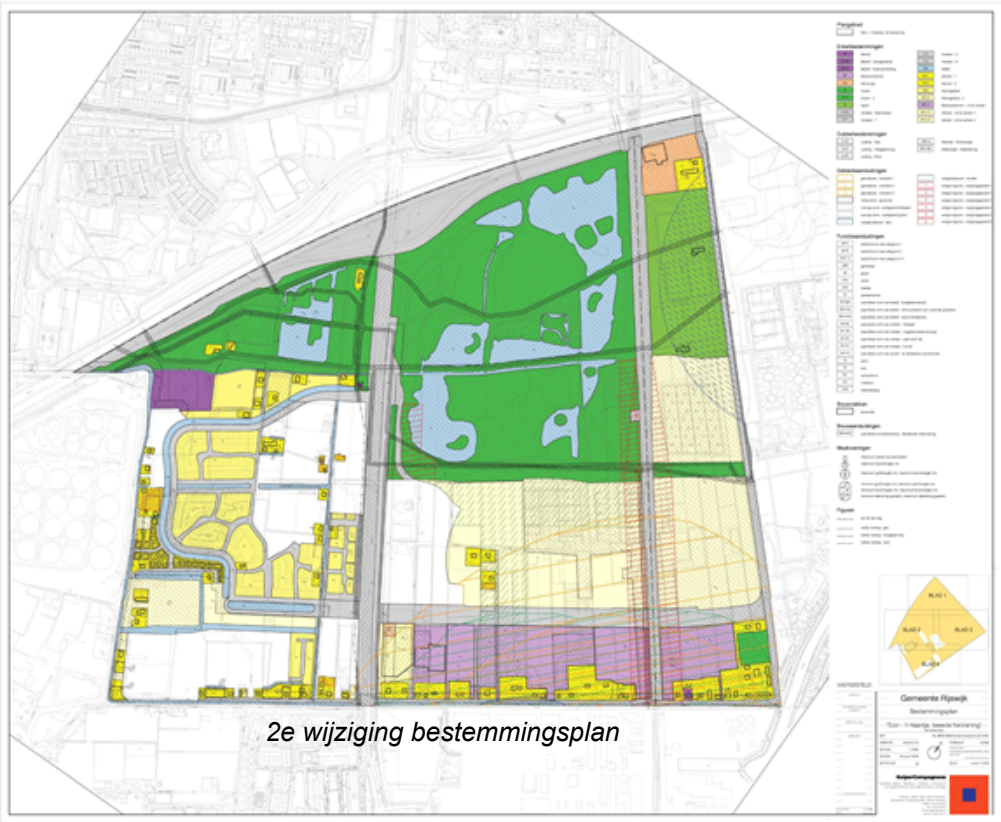
Door middel van een Europese aanbesteding is Dura Vermeer geselecteerd als ontwikkelpartner voor de realisatie van 250 woningen, aanvankelijk uitsluitend in deelgebied Sion. Ook is gebruik gemaakt van de optie om de samenwerking met Dura Vermeer te verlengen met nog eens 250 woningen, deels ook te realiseren in Parkrijk

(’t Haantje). Dura Vermeer levert als samenwerkingspartner een belangrijke bijdrage aan optimalisering van de duurzaamheidsambities, de marketing en de te kiezen ontwikkelingsstrategie.

Na de start van de verkoop van de eerste woningen in 2012 door Dura Vermeer, zijn ook CV Harnaschpolder (VolkerWessels Vastgoed en AM, met grondposities zowel in Sion als in Pasgeld-West), de Ontwikkelcombinatie Beatrixzone RijswijkBuiten VOF (een samenwerking van Dura Vermeer en VolkerWessels Vastgoed), RoosdomTijhuis, Bouwinvest, Waalbouw, Stevast, Wonen à la Carte, Rijswijk Wonen, Vidomes, De Lange & v.d. Berg, Ter Steege Bouw en Bouwbedrijf Tetteroo als ontwikkelende partijen actief in RijswijkBuiten, met name nu in het gebied Parkrijk.

Raad

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



2e wijziging bestemmingsplan

Bestemmingsplan Sion - ‘t Haantje

In de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2011 is het bestemmingsplan Sion - ‘t Haantje vastgesteld. Omdat op dat moment nog niet alle gronden voor de beoogde ontwikkeling waren verworven, is eveneens het exploitatieplan Sion - ‘t Haantje vastgesteld met het oog op kostenverhaal op derden. Op 27 november 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

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

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

Situatie DSM en gevolgen voor de grondexploitatie

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

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

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

2020: 3e herziening Bestemmingsplan

Vanwege de gewenste optimalisaties die in de Zevende herziening van de grondexploitatie zijn opgenomen is een 3e herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit heeft te maken met een overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen van 3.400, zoals destijds vastgelegd in de 2e herziening van het bestemmingsplan.

Met de 3e herziening van het bestemmingsplan is nog niet gestart. Voor de in de grondexploitatie opgenomen woningaantallen die in Sion en Parkrijk te realiseren zijn, is sprake van een onherroepelijke bouwtitel. Wel is in Sion sprake van een voorbereiding zijnde (postzegel)bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de zogenaamde Van der Maarellocatie. In Parkrijk is sprake van een in voorbereiding zijnde (postzegel) bestemmingsplan om de vergunningverlening en realisatie van een bouwplan mogelijk te maken. Voor Pasgeld geldt dat er aan een herziening van het bestemmingsplan gewerkt kan worden op basis van besluitvorming door college en raad inzake de hoofdplanstructuur. Daar wordt in Q1 en Q2 hard aan gewerkt en in het verlengde van de beeldvormende sessie op 17 november 2020 is een vervolg gepland op 29 april 2021.

Grondexploitatie Sion -’t Haantje

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

In september 2015 heeft de gemeenteraad de 4e herziening van de Grondexploitatie Sion - ‘t Haantje vastgesteld, gebaseerd op de uitkomsten van de herijking van het Masterplan uit 2009 en met verwerking van de ambities van het toen aan de orde zijnde collegeprogramma.

Bij de aanvang van de huidige collegeperiode begin 2018 is volstaan met een ambtelijke actualisatie van de grondexploitatie; de aanleiding was ook het grotendeels stil komen te liggen van de ontwikkelactiviteiten van het gebied als gevolg van de schorsing van het bestemmingsplan. Wel is aangegeven dat vanwege de schorsende werking van de 2e herziening van het bestemmingsplan er grote financiële schade is opgetreden (met name rente).

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

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

- In saldo een opbrengstverbetering van € 4 mln. door verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied (met 400);
- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie 'Van der Maarel' in Sion naar woningbouw;
- Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m^2;
- Toevoegen van meer bedrijvigheid op het bedrijventerrein;
- Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in deze grondexploitatie;
- Overdragen van een deel van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

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

A. Planeconomische en ruimtelijke studie

Aan de hand van een marktscan die in samenwerking met de marktpartijen is verricht en een rapport van Akro Consult over de opbrengstpotentie en ruimtelijke invulling van het bedrijventerreinengebied, is een ruimtelijk/ economische uitwerking gemaakt voor RijswijkBuiten. De resultaten van de twee onderzoeken worden hierna toegelicht.

Ruimtelijke en economische verkenning en marktscan gebieden Parkrijk en Pasgeld

Voor de gebieden Parkrijk-Oost en Pasgeld-West, inclusief de spoorzone, heeft in de tweede helft van 2020 een verkenning plaats gevonden op beoogd woningbouwprogramma, de financiële haalbaarheid en het ruimtegebruik. De verkenning was vooral gericht op het gebied Pasgeld-West. De uitkomsten van deze verkenning zijn gepresenteerd aan de raad tijdens een beeldvormende sessie op 17 november 2020. Uit de verkenning blijkt dat het gekozen programma en de bijbehorende opbrengsten te realiseren zijn.

De verkenning is in samenwerking met de betrokken marktpartijen uitgevoerd, waarbij een grondwaarde werd gehanteerd die door de marktpartijen is aangegeven. Door vanuit de overheid én vanuit de markt naar de haalbaarheid van het te ontwikkelen plangebied te kijken, kon de ruimtelijke en programmatische haalbaarheid van de grondexploitatie snel inzichtelijk worden gemaakt.

Daartoe is allereerst een uitgebreid onderzoek gedaan naar doelgroepen die mogelijkerwijs geïnteresseerd zijn in deze locatie. Dat onderzoek, bekeken vanuit de metropoolregio Rotterdam Den Haag, laat zien dat de volgende doelgroepen interessant en kansrijk zijn voor RijswijkBuiten:

- Startende en doorstromende gezinnen komend uit Rijswijk, Den Haag en Delft;
- Doorstromende gezinnen komend uit RijswijkBuiten/Metropoolregio
- Empty-nesters
  - Vanuit oud Rijswijk beperkt;
  - Vanuit RijswijkBuiten (nog) beperkt;
  - Meeverhuizende ouders met kinderen/kleinkinderen;
- Young professionals o.b.v. betaalbaarheid;
- Stellen/startende gezinnen o.b.v. betaalbaarheid;
- Kansrijke productdoelgroep combinaties

De kennis van dit onderzoek wordt betrokken bij de afweging omtrent de samenstelling van het beoogde woningbouwprogramma en woonmilieu voor Pasgeld-West.

Het prijsniveau voor de eengezinswoningen is ingestoken op het prijspeil van de nieuwbouw in RijswijkBuiten, de belangrijkste referenties hierbij zijn Sion en Parkrijk. Aangezien meergezinswoningen in de nieuwbouw schaars zijn, is met name gekeken naar de prijzen van meergezinswoningen in Delft. Daarnaast zijn ook de al in verhuur

zijnde appartementen in RijswijkBuiten en het project Buytenplaats Syon (Dura Vermeer) als opbrengstreferentie meegenomen in het bepalen van de grondprijs in RijswijkBuiten.

Op basis van deze uitgebreide marktscan en doelgroepenanalyse is een basisprogramma opgesteld en een doorvertaling daarvan gemaakt in een ruimteverkenning en proefverkaveling in drie verschillende varianten (zie onderstaande afbeelding). De ruimteverkenning laat zien dat ruim 960 woningen verantwoord kunnen worden ingepast en gerealiseerd, binnen het plangebied Pasgeld-West, inclusief de spoorzone.

Zonder de normatief geraamde opbrengst, als opgenomen in de grondexploitatie voor dit deel van het plangebied te hebben gedeeld met marktpartijen, blijkt dat het geraamde aantal woningen overeenkomt met het geraamde aantal woningen in de grondexploitatie. Met andere woorden, de programmering van de grondexploitatie als geprognosticeerd in 2019 komt in grote lijnen overeen met de door marktpartijen opgestelde scan, qua aantallen woningen en qua geraamde opbrengst.

ca 967 woningen



Variant 1: straatjes en eilanden | **Variant 2: grachtjes** | **Variant 3: groene as**

Stedenbouwkundige telprent (Proefverkaveling)

Het basisprogramma van de verkenning is vervat in een eerste stedenbouwkundige verkenning en is gebaseerd op marktonderzoek en op kennissessies. Het is nadrukkelijk een verkenning. Er zijn nog vele ruimtelijke programmatische en financiële knoppen (variabelen) waaraan gedraaid kan worden, als het gaat om doelgroepen, voorzieningen (school), parkeernorm en infrastructuur. In 2020 zal verder gewerkt worden aan de verfijning van de ruimtelijke en financiële uitgangspunten.

In ieder geval heeft de verkenning aangetoond dat de programmering in de grondexploitatie ruimtelijk haalbaar is, waarbij zoals gezegd, nog vele variabelen denkbaar zijn, zoals bijvoorbeeld de verhouding gestapeld/ grondgebonden, de samenstelling van het woningbouwprogramma, de te hanteren parkeernorm, inpassing van voorzieningen, etc.

B. Onderzoek naar de opbrengst van bedrijventerrein Sion - ’t Haantje

Aan de zuidzijde van de woongebieden Parkrijk en Pasgeld ligt het bedrijventerrein ’t Haantje/Pasgeld. In het eerste deel (complex De Comphaan) zijn bedrijfsverzamelgebouwen verkocht en er worden momenteel afspraken en plannen gemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van deelgebied H7.

Vooralsnog zijn geen ingrijpende wijzigingen te verwachten ten opzichte van de Achtste herziening 2020.

Verwacht wordt dat in 2021 de verder uitgewerkte ontwikkelingsvisie voor het gehele bedrijventerrein zal worden opgesteld en vastgesteld, inclusief een evaluatie van het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied H7. De besluitvorming daarover zal worden verwerkt in de Tiende herziening 2022 van de Grondexploitatie Sion – ‘t Haantje.

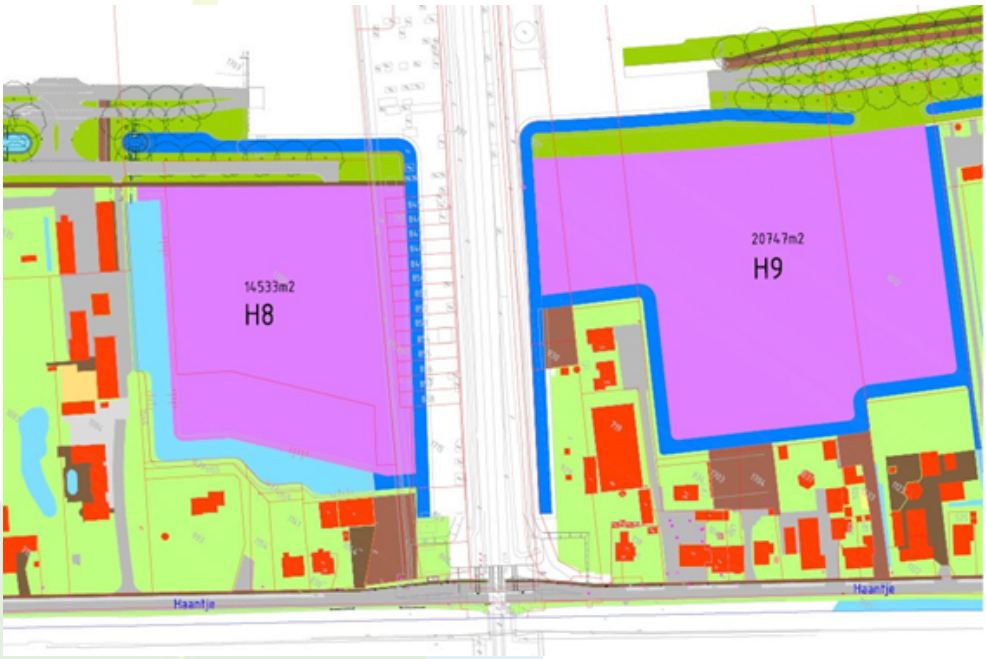
De resultaten van het uitgevoerde extern onderzoek en analyse en met name de daarin genoemde kansen om te komen voor optimale invulling van deze gebieden, voorzien van een financiële onderbouwing zijn gehandhaafd als uitgangspunten voor de op te stellen ontwikkelingsvisie.

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

De verwachte toename in planologische ruimte en de kansen in de regio is verwerkt in het door Akro Consult uitgebrachte advies (eind 2019, zie ook Achtste herziening 2020) over optimalisaties voor de nog te ontwikkelen delen van ’t Haantje, met name voor deelgebieden H8 en H9 (zie onderstaande afbeelding). Tegelijkertijd biedt het advies de informatie om een heldere onderbouwing op te kunnen stellen voor toekomstige beslissingen voor ’t Haantje inzake de grondexploitatie.

Conform het gestelde in de Achtste herziening 2020 wordt gehandhaafd dat de in 2021 uit te werken ontwikkelingsvisie in ieder geval antwoord en invulling geeft op de volgende vragen/punten:

- De vraag naar klassieke, kleinschalige bedrijfsruimte (MRDH, omgeving Haaglanden) is heel groot;
- Door het wegvallen van het groepsrisico wordt de planologische ruimte vergroot en vormen de bestemmingsplanvoorschriften nog de belemmerende factor;
- Minimaal € 340,- exclusief btw per m^2 grond is goed verdedigbaar en kan naar schatting en kijkend naar de vraag in de regio alleen maar hoger oplopen;
- Inzet dient te zijn een hogere FSI door functies te stapelen en daarmee de opbrengsten te optimaliseren. Laat daarin de ruimtevraag en dan vooral een oplossing voor parkeren en externe factoren leidend zijn voor een ontwikkeling en niet de bestemmingsplanregels zelf;
- Laat de prijs leidend zijn bij onderhandelingen; die prijs zal zich in de markt moeten bewijzen. Niet de regels of het op te stellen beeldkwaliteitsplan.



Bedrijventerreinen H8 en H9

C. De omvang van de bouwkosten en kosten woonrijp maken

Er bestaat zorg over de omvang van de kosten die zijn geraamd voor het bouw- en woonrijp maken; een budgettaire taakstelling als opgenomen in de risicoparagraaf wordt niet geaccepteerd. Een begroting wordt gewenst, die onderdeel vormt van de uitgaven van de grondexploitatie en geen onderdeel is van de risicoparagraaf. Besloten is de in de Zevende herziening van de grondexploitatie opgenomen taakstelling geheel in te zetten voor civiele werkzaamheden. Op deze wijze is dit dan ook verwerkt vanaf de Achtste herziening.

D. De omvang van de apparaatskosten

Er bestond twijfel of de omvang van de apparaatskosten toereikend genoeg was om de taakstelling voor RijswijkBuiten verantwoord te managen. Op grond van deze constatering zijn de apparaatskosten alsmede de externe advieskosten herzien en bijgesteld, in combinatie met de aanbevelingen die zijn gedaan door Deloitte/ Stadkwadraat ('niet afbouwen maar voortbouwen').

Analyse kansen en risico's gebiedsontwikkeling

Net als in 2016, heeft Deloitte Real Estate in samenwerking met Stadkwadraat onderzoek gedaan naar de kansen en risico's die zich voor doen bij de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Het resultaat is een tussenrapportage met aanbevelingen die op 5 november 2019 in het Sionsgaerde-overleg aan uw raad is toegelicht.

Aan de hand van drie onderzoeksthema's: investeringen, markt & omgeving en mensen, processen & systemen zijn er concrete aanbevelingen gedaan voor verbetering van het risicomanagement. Deze aanbevelingen zijn zowel inhoudelijk gericht op de grondexploitatie als op de organisatie en risicobeheersing van de gebiedsontwikkeling. De risicoanalyse was, zoals toegelicht in een raadsinformatiebrief van 12 november 2019, op dat moment een tussenstand en geeft inzicht in de risicovariabelen.

Studie naar een Integraal Mobiliteitsplan RijswijkBuiten

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

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

Het rapport stelt onder meer dat dankzij de unieke ligging tussen Den Haag en Rijswijk in het noorden, Zoetermeer en Ypenburg in het oosten, en Delft en Rotterdam in het zuiden, RijswijkBuiten als woonlocatie een ideale uitvalsbasis kan vormen. Door aanleg en verbetering van diverse verbindingen naar het noorden, oosten en het zuiden in RijswijkBuiten worden tegelijk de verbindingen tussen noord, oost en zuid verbeterd. Daarmee biedt de mobiliteitsvisie en -strategie van RijswijkBuiten direct kansen om regionale verbindingen en bereikbaarheid te verbeteren.

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

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

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

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

Gelet op de omvang en ook gebiedsoverstijgende betekenis van het integraal mobiliteitsplan is deze gedeeld met de gemeenteraad.



Schetsboek Pasgeld

Om tot een gedragen plan te komen waarin de balans tussen lokale belangen en regionale doelstelling goed is afgewogen, start de gemeente Rijswijk in het voorjaar van 2021 met het Schetsboek Pasgeld. Dit proces is een participatietraject waarin alle belanghebbenden meedenken met de toekomst van het plangebied. Hoewel dit een open proces is, betekent dit niet dat er op een leeg canvas wordt gestart. Zo gelden er opgaven, zowel Rijswijk breed, op het structuurniveau van Pasgeld als voor specifieke deelgebieden die een vertrekpunt zijn voor de planvorming.



Het Schetsboek bestaat uit verschillende hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk is een brede visie van Rijswijk en Pasgeld. Hier wordt uitgelegd welke bestaande opgaven er liggen, gedurende het project wordt hier ook invulling aan gegeven. Vanuit de overkoepelende visie voor Rijswijk en Pasgeld wordt er gekeken naar de deelgebieden. Om een integrale kijk op het gebied te behouden. Dit wordt behandeld tijdens de participatie in workshop 1 t/m 3. Vervolgens wordt dit door het kernteam beschreven in het Schetsboek. Wanneer er wordt geparticipeerd in de deelgebieden kan er altijd terug worden gebladerd naar de overkoepelde visie om een integrale blik te behouden.

Per deelgebied worden de volgende stappen besproken:

1. Welke vertrek- en uitgangspunten liggen er?
2. Welke concrete thema's zijn dit?
3. Hoe verhouden de opgaves zich in dit deelgebied tot andere deelgebieden?
4. Op welk participatieniveau wordt er per thema geparticipeerd?
5. Welke stakeholders moeten hierbij betrokken worden?
6. Formuleer deze input tot een doelstelling van het deelgebied, wat wil je bereiken met de participatie?
7. Aan de hand van de beoordelingscriteria Pasgeld worden planvarianten getoetst.

De deelgebieden:
1. Pasgeld-West
2. Pasgeld-Oost
3. TNO
4. Sportpark Elsenburg
5. Bedrijventerrein
6. Slagenlandschap
7. Elsenburgerbos

Economische Effect analyse

In RijswijkBuiten worden circa 4.000 duurzame woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, van starters tot senioren. Daarnaast biedt de wijk ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid.

In 2019 is een rapportage opgesteld van de bredere (economische) effecten van de ontwikkeling van de wijk door Deloitte Advisory.

In deze rapportage zijn naast de effecten van het woningbouwprogramma ook de economische effecten van de bedrijfsruimte op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de effecten van het inmiddels gerealiseerde deel, en de nog uit te geven deelgebieden. Op 7 november 2019 zijn de resultaten van het onderzoek toegelicht in het Sionsgaerde-overleg. De conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling van RijswijkBuiten een omzet heeft gecreëerd van circa € 885 mln. aan toegevoegde waarde en 14.000 banen; structureel jaarlijks genereert de ontwikkeling circa € 110 mln. aan toegevoegde waarde en 2.000 banen in de horeca, detailhandel en andere bedrijven. Met deze kennis kan desgewenst gestuurd worden op economische, sociale en maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

Naast de economische effecten beschreven in deze rapportage kan een gebiedsontwikkeling zoals RijswijkBuiten meer effecten genereren die in een breder perspectief dan de traditionele grondexploitatie geplaatst kunnen worden. Zo zorgt de gebiedsontwikkeling er de eerste jaren voor dat er minder of geen (regulier) onderhoud aan de openbare ruimte benodigd is, veranderen de OZB-inkomsten, verandert de bijdrage uit het gemeentefonds, kan het aantal werklozen worden verminderd wanneer deze ingezet worden op gecreëerde banen, kunnen duurzaamheids- en mobiliteitsdoelstellingen worden behaald en kan het toerisme toenemen.

Bouw- en aanlegperiode	Incidenteel	Jaarlijks indien gespreid over 10 jaar
Incidentele bestedingen:	€ 2.629.376.736	€ 262.937.674
Incidentele toegevoegde waarde:	€ 885.460.926	€ 88.546.093
Incidentele banen:	14.003	1.400

Woningbouwprogramma	Incidenteel	Totaal structureel	Gemeente Rijswijk (direct)
Structurele bestedingen (op jaarbasis):	-	€ 120.017.125	€ 54.836.697
Structurele toegevoegde waarde (op jaarbasis):	-	€ 36.089.704	€ 13.039.678
Structurele banen (op jaarbasis):	-	912	355

Bedrijfsruimte programma	Incidenteel	Totaal structureel	Gemeente Rijswijk (direct)
Structurele bestedingen (op jaarbasis):	-	€ 148.803.741	€ 79.413.732
Structurele toegevoegde waarde (op jaarbasis):	-	€ 73.803.741	€ 36.668.182
Structurele banen (op jaarbasis):	-	1.027	500

© 2019 Deloitte The Netherlands

Analyse economische effecten RijswijkBuiten

Beleidsuitgangspunten woningbouw RijswijkBuiten

In het Masterplan Rijswijk-Zuid in 2009 zijn voor het woningbouwprogramma de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Groenstedelijk woonmilieu (Sion overwegend suburbaan; Parkrijk/Pasgeld rustig stedelijk);
- Bouw voor doorstroming en kenniswerkers;
- Bouw voor starters;
- Bouw voor alle type doelgroepen.

Rijswijk-Zuid is gestart als een subsidieloos plan in (financiële) crisistijd, met een hoog duurzaam ambitieniveau.

Voorts tegen de achtergrond dat:

- Rijswijk relatief meer vergrijsd was dan de rest van Nederland;
- Rijswijk relatief veel 'scheefwoners' had in de sociale huurvoorraad;
- In Rijswijk de jonge mensen uit Rijswijk vertrokken omdat ze hier geen woning konden vinden;
- De bestaande woningvoorraad in Rijswijk verouderde;
- De financiële situatie van Rijswijk verslechterde.

Kortom dat de algehele vitaliteit van Rijswijk achteruit ging.

Sociale huurwoningen en doorstroming

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

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

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

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

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

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

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

Vanaf 2015 is op basis van de nieuwe prestatieafspraken het overleg met Vidomes en Rijswijk Wonen hervat. Het heeft er ondanks de lastige financiële casus toe geleid dat nu in Sion conform de prestatieafspraken in totaal 50 grondgebonden sociale huurwoningen worden gerealiseerd, nul op de meter, en twee projecten voor bijzondere doelgroepen in ontwikkeling zijn genomen (project 'Our House' en project 'alleenstaande senioren').

Beleid gericht op grondgebonden betaalbare koop- en huurwoningen

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

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

Woonfonds Rijswijk

Naar aanleiding van een Raadsmotie uit 2019 en de toenemende vraag naar betaalbare woningen, is het Programmabureau RijswijkBuiten in 2020 gestart met een onderzoek om als gemeente zelf woningen aan te kopen en te exploiteren in het middenhuur-segment.

De uitkomsten van het onderzoek tot nu toe geven een beeld dat de gemeente haar doelstellingen voor wat betreft het realiseren en behouden van betaalbare huurwoningen voor de gewenste doelgroep voor de lange termijn kan bewerkstelligen. De realisatie van een eerste complex van betaalbare huurwoningen is ook snel mogelijk binnen het zogenaamde deelplan 4 van Parkrijk. De gemeente kan binnen spelregels van governance, financiën en juridisch invloed uitoefenen op de huurontwikkeling, alsook een zeker rendement innen, dit laatste is afhankelijk van de eventuele participatie binnen het woonfonds, in de vorm van een maatschap (belang tot max 49%) en de gemeentelijke garantstelling.

CONCLUSIE

De grondexploitatie heeft in 2020 een forse daling opgeleverd voor de boekwaarde die rust op deze exploitatie. Voort is ook het risico enigszins gedaald. Dat komt met name door de verkoop van het afgelopen jaar van veel woningen, vooral in het deelgebied Parkrijk. Daar waar aanvankelijk toch enige onzekerheid aan de orde kon zijn omtrent de mogelijke invloed op het stagneren van de verkoop vanwege de coronapandemie, is daarvan in de praktijk niets gebleken. De verkoop en de uitgifte is zeer voorspoedig verlopen en ook voor 2021 wordt dezelfde trend verwacht. De ontwikkeling van RijswijkBuiten is nu ruim 1800 woningen verder; na 2021 zal de 2000 woningen ruim zijn gepasseerd. De locatie krijgt daarmee steeds meer kleur en groeit dit gebied steeds meer uit naar een volwaardige stadswijk met bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten, waarbij duurzaamheid zich onverkort als bijzonder kenmerkt staande houdt.

2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie Sion - ‘t Haantje Negende herziening 2021, is gebaseerd op de geactualiseerde ruimtegebruikkaart, inclusief Pasgeld-Oost (zie figuur 1). Het betreft in beginsel nog steeds het ‘Basisplan’, dat op 30 september 2010 aan de gemeenteraad is gepresenteerd, maar dan in een actuele versie van een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van in het bijzonder deelgebieden Sion en Parkrijk (’t Haantje), met daarnaast een beoogd programma voor deelgebied Pasgeld-West en Pasgeld-Oost.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Sion - ‘t Haantje 2021

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

Het gebied van de grondexploitatie Sion - ‘t Haantje ligt in het masterplangebied ten zuiden van de Zwethzone, het Wilhelminapark en het sportpark Elsenburg. Aan de westzijde wordt het grondexploitatiegebied begrensd door de Noordhoornsewetering, aan de oostzijde door de Lange Kleiweg en aan de zuidzijde door de Kerstanjewetering langs de Sionsweg en ‘t Haantje.

Het grondexploitatiegebied is ca. 112ha. groot, is opgedeeld in twee deelgebieden, aan weerszijden van de Beatrixlaan, in kaart gebracht, gemeten en laat zich als volgt specificeren.

Sion (kaart SSIKC02-BASIS-01n.dwg, 31-03-2015)		593.989 m²
Parkrijk ('t Haantje)/Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015)		592.521 m²
Totaal		1.186.510 m²
In te passen		91.271 m²
Negende herziening, 2021:	Ontwikkelgebied	1.095.239 m²

In de Negende herziening, 2021 is het ruimtegebruik voor de grondexploitatie Sion en 't Haantje gebaseerd op de tot nu toe gemaakte plannen, waarbij het uitgeefbaar gebied is gesplitst in enerzijds oppervlakte mandelig, verharding, groen (en water is daaraan toegevoegd) en anderzijds de oppervlakte uitgeefbare ('traditionele') kavels.

Het ruimtegebruik in de grondexploitatie is in figuur 2 weergegeven.

Ruimtegebruik 1-1-2021

	Totaal	
Totaal Plangebied	1.186.510	
In te passen	91.271	
Netto Ontwikkelgebied	1.095.239	
Uitgeefbare kavels	505.861	46%
Verharding, groen en water	589.378	54%

Figuur 2: Ruimtegebruik Sion - 't Haantje

Uitgeefbaar

Voor Sion zijn de uitgeefbare kavels gebaseerd op de gerealiseerde en uitgewerkte plannen en de huidige verwachtingen ten aanzien van de resterende nog uit te werken deelplannen. Voor Parkrijk/Pasgeld-West zijn de kaveluitgangspunten geactualiseerd en afgestemd op de al in verkoop genomen deelplannen en de herijking van het stedenbouwkundig en ruimtelijk programma.

Verharding, groen en water.

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

2.2. Programma

2.2.1. Programma

Voor de grondexploitatie Sion - 't Haantje is in figuur 3a en 3b het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de Negende herziening, 2021.

Programma 2021

Wonen	2021	2020	
Woningen	3.599	3.584	stuks
Voorzieningen	10.239	10.239	m^2 BVO
Overige bedrijvigheid	-	-	m^2 BVO
Bedrijfsruimte	87.865	87.865	m^2 BVO

Figuur 3a: Programma

Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2021

	Grondexploitatie Sion - 't Haantje						Grondexploitatie Pasgeld-Oost		RijswijkBuiten Totaal	
	Woningbouw		Zorghuisvesting		**Totaal**					
	stuks	aandeel	stuks	aandeel	**stuks**	**aandeel**	stuks	aandeel	**stuks**	**aandeel**
Grondgebonden woningen	2.225	61,8%	-	0,0%	**2.225**	**60,4%**	176	91,7%	**2.401**	**62,0%**
Vrije kavels	71	2,0%	-	0,0%	**71**	**1,9%**	-	0,0%	**71**	**1,8%**
Appartementen	1.303	36,2%	84	100,0%	**1.387**	**37,7%**	16	8,3%	**1.403**	**36,2%**
Totaal	**3.599**	100,0%	**84**	100,0%	**3.683**	**100,0%**	**192**	100,0%	**3.875**	**100,0%**
Sociale huur	275	7,6%	57	67,9%	**332**	**9,0%**	62	32,3%	**394**	**10,2%**
Goedkope huur	190	5,3%	27	32,1%	**217**	**5,9%**	-	0,0%	**217**	**5,6%**
Subtotaal sociaal + goedkoop	465	12,9%	84	100,0%	**549**	**14,9%**	62	32,3%	**611**	**15,8%**
Bereikbaar	403	11,2%	-	0,0%	**403**	**10,9%**	-	0,0%	**403**	**10,4%**
Middelduur	2.109	58,6%	-	0,0%	**2.109**	**57,3%**	75	39,1%	**2.184**	**56,4%**
Duur/Extra duur	622	17,3%	-	0,0%	**622**	**16,9%**	55	28,6%	**677**	**17,5%**
Totaal	**3.599**	100,0%	**84**	100,0%	**3.683**	**100,0%**	**192**	100,0%	**3.875**	**100,0%**
Grondgebonden	2.296	63,8%	-	0,0%	**2.296**	**62,3%**	176	91,7%	**2.472**	**63,8%**
Gestapeld	1.303	36,2%	84	100,0%	**1.387**	**37,7%**	16	8,3%	**1.403**	**36,2%**
Totaal	**3.599**	100,0%	**84**	100,0%	**3.683**	**100,0%**	**192**	100,0%	**3.875**	**100,0%**
Grondgebonden sociaal	50	18,2%	-	0,0%	**50**	**13,9%**	46	74,2%	**96**	**22,8%**
Gestapeld sociaal	225	81,8%	84	100,0%	**309**	**86,1%**	16	25,8%	**325**	**77,2%**
Totaal	**275**	100,0%	**84**	100,0%	**359**	**85,3%**	**62**	100,0%	**421**	**100,0%**

figuur 3b: Woningbouwprogramma RijswijkBuiten Totaal

De categorie woningbouw is verder uitgesplitst in paragraaf 4.1.

Maatschappelijk gestuurd deel van het woningbouwprogramma geheel RijswijkBuiten

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

Daarnaast wordt voor de nieuwbouw in de woongebieden van RijswijkBuiten als beleidsuitgangspunt ten aanzien van het programma gesteld dat ten minste 60% van het totale programma grondgebonden woning is. Dit was 70%, wijziging als gevolg van toevoeging van extra meergezinswoningen (in volgende herziening bestemmingsplan nog op te nemen). Dit is/wordt bestemmingsplanmatig vastgelegd en bewaakt.

Het programma in deze Negende herziening, 2021 betreft 3.599 woningen, waarvan:

- 7,6% sociale huur;
  In Sion zijn 50 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betreft eengezinswoningen. Na de 24 woningen in deelplan 22 zijn in deelplan 6 26 woningen gerealiseerd door woningbouwcorporatie RijswijkWonen. De overige sociale huurwoningen in deze grondexploitatie worden gerealiseerd in Parkrijk en Pasgeld-West in samenwerking met de betrokken corporaties Vidomes en RijswijkWonen
- 63,8% bestaat uit grondgebonden woningen.

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

Het gaat om goedkope huurwoningen met een aanvangshuur zo dicht mogelijk bij de liberalisatiegrens (prijspeil 2021: € 752,33 tot ca. € 1.000,- huur per maand) en grondgebonden bereikbare koopwoningen met een verkoopprijs tot circa € 350.000,- VON. Hier spelen de sterke marktwerking, oplopende schaarste, maar ook oplopende bouwkosten een grote rol bij de haalbaarheid van deze woningen voor deze groeiende doelgroep.

Marktontwikkeling appartementen.



Zoals in de inleiding aangegeven is er een sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen die een groei van het aantal appartementen (verdichting in aantal) markttechnisch/ruimtelijkmogelijk maakt.

Eén en ander dient numeriek wel te passen binnen het planologisch beleid RijswijkBuiten, waarvan ten aanzien van appartementen is gesteld dat minimaal 60% van het programma grondgebonden dient te zijn (max 40% appartementen). In figuur 3b is weergegeven dat nu 36,2% van het totale programma uit appartementen bestaat. Zoals eerder vermeld dient hiermee dus nog wel rekening gehouden te worden bij de volgende herziening van het bestemmingsplan (nu nog 30%).

Belangrijk bovenliggend element in het ruimtegebruik is de wijze waarop in de nabijheid van het spoor (en de spoorverdubbeling) het woningbouwprogramma vorm moet worden gegeven om op termijn de kansen te vergroten voor een halteplaats. De locatie ligt op de door MRDH geformuleerde verstedelijkings-/kennis-as 'Rotterdam/Schiedam/Delft/Rijswijk/Den Haag'.

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

De Parkenzone

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

Ruimte voor voorzieningen

Naast de twee brede scholen in Sion en Parkrijk, het tijdelijk gezondheidscentrum/basisschool in Sion en de tijdelijke basisschool in Parkrijk is binnen de uitwerking in Parkrijk ook ruimte gecreëerd, c.q. gereserveerd voor een gezondheidscentrum en winkels/supermarkt. De oplevering van de realisatie van de school in Parkrijk is voorzien in de zomer van 2021.

Het aldaar geplande woningbouwprogramma is in de fasering naar het eind van de looptijd van de grondexploitatie verplaatst.

Dit jaar wordt onderzocht hoe lang het gebruik van de tijdelijke accommodaties in Sion en Parkrijk naar verwachting zal duren en/of welke financiële consequenties dit zal hebben voor de grondexploitatie.

Dichtheid en uitgiftepercentages

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

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

Voor Parkrijk/Pasgeld-West is in het ruimtegebruik een uitgiftepercentage aangehouden van ca. 50% en dus 50% bestemd voor openbaar gebied, dat is grijs (verharding), groen en water en zal er dus ook binnen de woonwijk ruimte zijn voor watergangen, taluds, bomen en ander wijkgroen, speelvoorzieningen, etc.

2.2.2. Groencompensatie

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

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

Het convenant bevat afspraken over de aanleg van de overeengekomen groenvoorzieningen in en rond het grondexploitatiegebied Sion - ‘t Haantje. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan Sion - ‘t Haantje verwerkt. Aanvullend daarop dient het convenant om de financiële aspecten vast te leggen. Enerzijds verplicht de gemeente zich tot aanleg en financiering van een aantal fietsvoorzieningen in RijswijkBuiten, anderzijds gaat het Stadsgewest Haaglanden de verplichting aan om voor 50% in de kosten van deze fietsvoorzieningen bij te dragen.

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

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

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

Voor de voorzieningen die buiten het grondexploitatiegebied Sion - ‘t Haantje in RijswijkBuiten zijn gelegen is in de grondexploitatie geen dekking. Het gaat daarbij om de nog te realiseren delen van het fietspad vanaf de Zweth naar de Lange Kleiweg, inclusief een voorgenomen fietstunnel om de spoorweg te kruisen. De kosten van de aanleg van de fietspaden kunnen worden bekostigd binnen de grondexploitatie Sion - ‘t Haantje vanwege de subsidie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (op ook de fietspaden binnen het grondexploitatiegebied). De extra spoortunnel (fiets) in de fietsverbinding van de Zweth naar de Lange Kleiweg is voor het niet gesubsidieerde deel opgenomen in het investeringsplan 2019-2022 van de gemeente, en waarvoor de gemeenteraad inmiddels kredieten beschikbaar heeft gesteld.

De metropoolregio heeft de aanmeldingen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden opgenomen in haar begroting 2020 en meerjarenbeeld 2021-2023.



Bouw van de spoortunnel

2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel

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

Met inpassing van De Schoffel wordt tevens invulling gegeven aan de hierboven genoemde groencompensatie (en bijbehorende subsidie voor de fietsvoorzieningen), die zonder inpassing van De Schoffel elders in het plangebied gerealiseerd moet worden.

In december 2021 levert De Schoffel het aan de gemeente verkochte deel van haar terrein op en kan met de feitelijke herinrichting worden gestart. De Schoffel heeft inmiddels een nieuw verenigingsgebouw gerealiseerd.

2.2.4. Besluitvorming spoorwegverdubbeling

Als gevolg van de aanleg van twee extra sporen in het kader van Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) is de aanleg van een nieuwe ongelijkvloerse kruising door ProRail tussen de plandelen Parkrijk en Pasgeld-West noodzakelijk ter vervanging van de bestaande huidige gelijkvloerse spoorwegovergang.

Per 14 april 2021 is de gelijkvloerse kruising (Haantje) afgesloten. Per eind juli 2021 wordt de onderdoorgang in de Laan van 't Haantje opengesteld. Vanaf dat moment is de verbinding (laan van 't Haantje) tussen de Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg in gebruik. Vanwege (woning)bouwwerkzaamheden direct aan deze laan zullen nog wel enige tijd tijdelijke maatregelen noodzakelijk zijn t.b.v. de verkeersveiligheid.

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

2.3. Parameters

Tot 2016 was het te hanteren rentepercentage vastgesteld op 4,00%. Als gevolg van wijzigingen in de BBV-regelgeving mag het te hanteren rentepercentage niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente had een financieringsarrangement afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020. Er zijn ingaande per september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 1,02%.

Nadien heeft de gemeente mede voor de grondexploitatie aanvullende leningen afgesloten tegen rente van -/- 0,11% en -/-0,055%. Op basis van de berekende kasstromen leidt dit tot de rentepercentages in figuur 4.

Per 2017 dient de disconteringsvoet indien een grondexploitatie sluit op een negatief saldo gelijk te worden gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit is 2,00%.

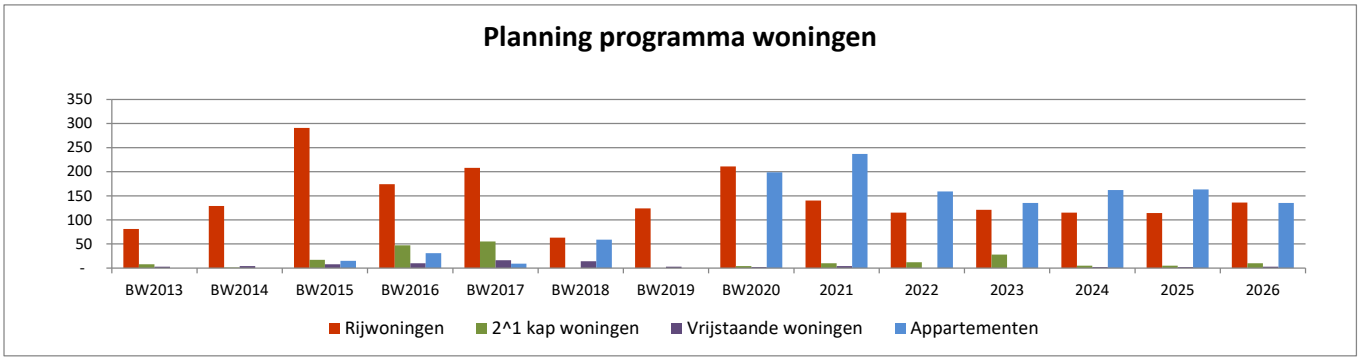
Parameters Grondexploitatie 2021

		GREX2021	GREX2020
Prijspeildatum ramingen		1-1-2021	1-1-2020
Startdatum		1-1-2021	1-1-2020
Einddatum		31-12-2026	31-12-2026
Index	Kostenstijging*		
	2021/2022	2,50%	2,50%
	>2022	2,00%	2,00%
	Opbrengstenstijging**		
	2021	4,50%	4,50%
	2022	2,50%	2,50%
	>2022	2,00%	2,00%
Rente***	Lasten en baten		
	2021	0,48%	0,52%
	2022	0,37%	0,42%
	>2022	-0,01%	0,01%
Discontovoet****		2,00%	2,00%

**Verwervingen en Milieusanering kennen geen indexatie, omdat deze kosten inclusief toekomstige kostenstijgingen zijn geraamd.*
***Opbrengstenstijging van opbrengsten uit niet-woningbouw is in 2021 beperkt tot 2,50%.*
****Er is een financieringsarrangement, op basis van kasstroom wordt gerekend met verschillende rentepercentages.*
*****de discontovoet is bij een negatief saldo verplicht 2,00% conform voorschriften Commissie BBV*

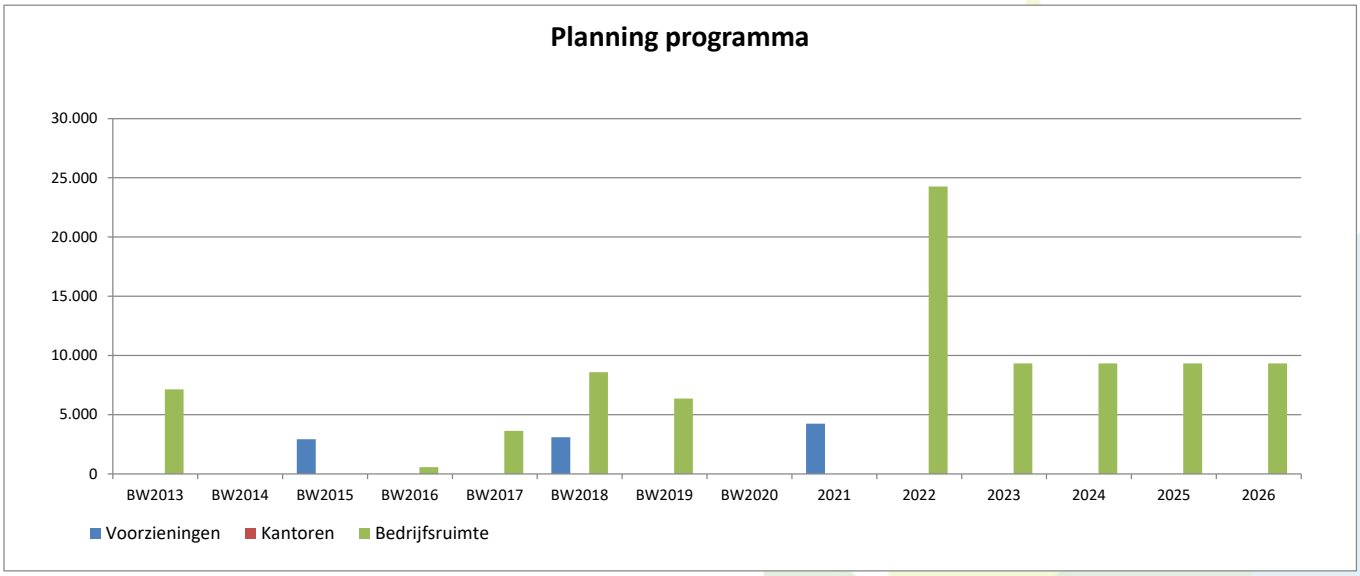
Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten

2.4. Planning



Programma en planning	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rijwoningen	81	129	291	174	208	63	124	211	140	115	121	115	114	136
2^1 kap woningen	8	1	17	47	55	-	-	4	10	12	28	5	5	10
Vrijstaande woningen	3	4	8	10	16	14	3	2	4	-	-	2	2	3
Appartementen	-	-	15	31	9	59	-	199	237	159	135	162	163	135
Totaal woningen	**92**	**134**	**331**	**262**	**288**	**136**	**127**	**416**	**391**	**286**	**284**	**284**	**284**	**284**

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



Programma en planning	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Voorzieningen	-	-	2.919	-	-	3.085	-	-	4.235	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfsruimte	7.134	-	-	570	3.626	8.579	6.352	-	-	24.273	9.320	9.320	9.320	9.320

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

De fasering van de werkzaamheden en daarmee de kosten van de realisatie zijn zoveel mogelijk afgestemd op de beoogde planning van de opbrengsten van uitgifte van bouwgronden.

3 Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

a. Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Negende herziening, 2021 bedraagt:
€ 4,30 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026
€ 4,27 miljoen nadelig op startwaarde per 1 januari 2021

In de vastgestelde Achtste herziening, 2020 bedroeg het geraamde resultaat:
€ 4,25 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026
€ 4,09 miljoen nadelig op startwaarde per 1 januari 2020

b. Resultaat risicoparagraaf

Risico’s kunnen pas in de ramingen van de grondexploitatie worden opgenomen als ze zich daadwerkelijk voordoen, maar alle risico’s worden ieder jaar opgenomen in de risicoparagraaf en gekwantificeerd, zodat een goed en inzichtelijk beeld ontstaat van het benodigde weerstandsvermogen om deze risico’s te kunnen opvangen. Tegenover de (marginale) toename van het geraamd nadelig resultaat, is te zien dat het totaal aan gekwantificeerde risico’s is afgenomen (= voordelig) en wel van € 7,078 miljoen tot € 6,399 miljoen in deze Negende herziening 2021.

c. Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparagraaf

De ontwikkeling van het totaal aan geraamd resultaat op de grondexploitatie tezamen met de gekwantificeerde risico’s is als volgt:
€ 11,17 miljoen nadelig in Achtste herziening, 2020 naar
€ 10,67 miljoen nadelig in Negende herziening, 2021
€ 0,50 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadelig totaal.

Dit laat zich in grote lijnen al volgt verklaren:
€ 0,57 miljoen nadelig archeologie
€ 0,58 miljoen nadelig civiele werken
€ 0,60 miljoen voordelig tijdelijke school
€ 1,03 miljoen voordelig afzet bouwgronden
€ 0,14 miljoen nadelig overig
€ 0,50 miljoen voordelig

Benodigd weerstandsvermogen:

Ten behoeve van niet geraamde, maar wel aanwezige -gekwantificeerde- risico’s op de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een benodigde buffer in de Algemene Reserve van € 6,40 miljoen.

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

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

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




kindcentrum BuitenRijk




Montessorischool
Parkrijk
Gezondheidscentrum
RijswijkBuiten
RijswijkBuiten
www.gezondheidscentrumrijswijkbuiten.nl





