



Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied Veertiende herziening, 2026





| | | |
|--------|---|----|
| 1 | RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk! | 2 |
| 1.1. | De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten | 4 |
| 1.2. | Deelgebieden RijswijkBuiten | 4 |
| 1.3. | Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten..... | 5 |
| 1.4. | Grondexploitatie Sion-'t Haantje..... | 6 |
| 1.5. | Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen..... | 10 |
| 2 | Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie | 12 |
| 2.1. | Ruimtegebruik | 12 |
| 2.2. | Programma..... | 14 |
| 2.2.1. | Programma | 14 |
| 2.2.2. | Volkstuincomplex De Schoffel | 17 |
| 2.3. | Parameters | 18 |
| 2.4. | Overzicht | 19 |





Rijswijkse Vlechterij

1 RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk!

Voor u ligt de Veertiende herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2026 (woongebied).

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

Hierna komen zowel de tot nu toe gerealiseerde en de geraamde kosten en opbrengsten uitgebreid aan bod, gevolgd door een verschillenanalyse tussen de grondexploitatie 2025 en de grondexploitatie 2026.

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

Het bovenstaande betreft feitelijk een beschrijving van de jaarlijkse actualisatie van het prijspeil (naar januari 2026), een actualisatie van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten, een prognose van de verwachte ontwikkelingen van kosten en opbrengsten voor de toekomstige jaarschijven en de analyse van de risico's.

In 2026 wordt, ondanks uitdagende maar meer genormaliseerde marktomstandigheden, verder gebouwd aan een toekomstbestendige woonwijk. Die vindt zijn oorsprong in het in 2009 door de raad vastgestelde Masterplan Rijswijk-Zuid. De destijds gestelde ambities zijn vandaag de dag nog

grotendeels actueel en de toenemende aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (natuur inclusief bouwen) sluiten hierbij aan. Met het toenmalige besluit heeft het gemeentebestuur, door te kiezen voor een volledig gasloze wijk, haar nek uitgestoken op basis van een doorwrochte visie en een gezonde dosis lef. De in 2012 geïntroduceerde naam RijswijkBuiten staat onverminderd als een huis, deze sluit ook nog steeds goed aan bij het groen-stedelijke karakter dat het gebied kenmerkt. Waar het accent in het verleden voornamelijk lag op energetische duurzaamheid zijn aspecten als klimaatadaptatie en biodiversiteit nu nog meer dan in het verleden onderdeel van de planuitwerking geworden. Het voorlopige resultaat mag er zijn, veel gezinnen wonen naar grote tevredenheid in een duurzame woning in een groene en kindvriendelijke leefomgeving.

Thans zijn 2.415 woningen opgeleverd en/of in aanbouw. Waar in Sion overwegend is ingezet op (jonge) gezinnen en grondgebonden woningen, komen in Parkrijk ook andere doelgroepen meer aan bod waaronder senioren en meer specifieke doelgroepen en bijzondere woonvormen zoals begeleid wonen. Naast vrijesectorkoopwoningen is in Parkrijk ook een substantieel aantal sociale en midden huurwoningen gerealiseerd.

RijswijkBuiten heeft een onverminderde aantrekkingskracht op woningzoekenden, van jonge starters tot senioren. Van stimulerende maatregelen zoals de erfpacht-regeling en de starterslening is goed gebruik gemaakt. Het sentiment is positief en de wijk blijkt onveranderd gewild bij bestaande bewoners en woningzoekenden. Verhuisbewegingen binnen de wijk



bevestigen dit beeld. Het benadrukt dat RijswijkBuiten een begrip is, een groot compliment voor Rijswijk.

De huidige situatie in de wereld en economie, hebben een groot effect op de Nederlandse woningmarkt en grondexploitaties in algemene zin. Ten opzichte van afgelopen jaren is de situatie evenwel wat meer genormaliseerd en is er aanleiding om over de toekomstige jaren voorzichtig optimistisch te zijn. De extreme (bouw)kostenstijging en de opgelopen hypotheekrente hebben wel hun sporen nagelaten, (woning)bouwprojecten staan qua financiële haalbaarheid onverminderd onder druk (geraamde opbrengsten uit grondverkoop), inclusief het afzetrisico (betaalbaarheid).

De meest recente ontwikkelingen op het wereldtoneel bevestigen de onzekerheden en risico's die de grondexploitatie met zich brengt.

Ondanks deze omstandigheden wordt in 2026 verder gebouwd aan RijswijkBuiten. Na uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State komt deelgebied Pasgeld in uitvoering. Start verkoop en start bouw van het eerste deelplan in Pasgeld – West staan voor dit kalenderjaar in de planning. Daarnaast zullen de nodige voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden om de locatie bouwrijp te maken. Ook in Parkrijk zal een deelplan in verkoop gebracht worden.

De afgeronde procedure over het bestemmingsplan Pasgeld – West en de als gevolg daarvan opgelopen vertraging, in combinatie met een procedure bij de rechtbank over een aan de gemeente afgegeven ontheffing Wet natuurbescherming maken dat wordt voorgesteld de looptijd van de grondexploitatie met twee jaar te verlengen.

Met de Grondexploitatie 2026 wordt een stevige (financiële) basis gelegd voor de jaren tot en met 2032, om RijswijkBuiten in lijn met de eerder vastgestelde ambities te voltooien.



1.1. De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

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

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

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

Hoe dan ook is sprake van een bijzondere aanpak als het gaat om de overwegend bepalende rol van de lokale overheid. Deze aanpak stelt ons ook in staat om in samenwerking met marktpartijen tot wisselende, duurzame en unieke combinaties te komen, met inzet van wederzijdse kennis en kunde. De gemeente kan zo ook beter de risico's analyseren en calculeren en in toenemende mate door marktpartijen laten dragen. Door deze regie voerende 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.

1.2. Deelgebieden RijswijkBuiten

De totale gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten bestaat uit:

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

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

- Woongebied Sion;
- Woongebied Parkrijk;
- Woongebied Pasgeld-West.



Speelvoorzieningen



1.3. Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Woongebied Sion

Sion is vrijwel volledig gereed. Dit kalenderjaar worden de – voorlopig – laatste werkzaamheden uitgevoerd als onderdeel van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Het betreft werkzaamheden in het kader van woonrijp maken.

In Sion zijn 1.248 woningen gerealiseerd, overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen.

In de grondexploitatie is nog één locatie opgenomen waarvoor geldt dat opbrengsten uit grondverkoop geraamd zijn op basis van een woningbouwprogramma. Het betreft de locatie waar thans een tijdelijke school en het ProgrammaBureau RijswijkBuiten gehuisvest zijn. Deze locatie komt pas voor ontwikkeling in aanmerking nadat de tijdelijke school niet langer nodig is (naar verwachting niet eerder dan 2032).

Woongebied Parkrijk

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

In 2021 is aan de Parelmoervlinderlaan de Montessorischool Parkrijk (definitieve school in Parkrijk H4) in gebruik genomen.

De oplevering van een Lidl-supermarkt, het buurtwinkelcentrum en de huurwoningen en woonzorg in de sociale huur heeft in 2023 plaatsgevonden. In 2024 zijn het gezondheidscentrum met appartementen sociale huur en appartementen vrije sector gerealiseerd alsook is het project Buitenpoort met sociale en middel dure huurwoningen en woonzorgvoorzieningen opgeleverd, waarmee dit deelgebied en RijswijkBuiten als geheel qua voorzieningenniveau een enorme boost heeft gekregen.

In Parkrijk zijn tot dit moment 1.167 woningen gerealiseerd.

Kortgeleden zijn de appartementen van project De Machinist opgeleverd. De instrumenten erfpacht met korting en starterslening zijn daarbij waardevol gebleken. De toegekende Start Bouwimpuls-subsidie (€ 758.000,-) heeft ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de haalbaarheid van het project.

In de huidige planning is nog een programma opgenomen van 104 grondgebonden woningen en 83 appartementen.

Voor de zomer 2026 staat de eerstvolgende start verkoop gepland. Het betreft het project Parkzijde, bestaande uit 71 appartementen. Daarnaast wordt nog een overwegend grondgebonden programma ontwikkelend en gerealiseerd, grenzend aan het Wilhelminapark.

Het project Parkzijde is een ontwikkeling in samenwerking met een projectontwikkelaar.

In de parkrand zijn nog 93 woningen gepland. Dit wordt gefaseerd op dezelfde wijze ontwikkeld als het project de Rijswijksche Vlechterij.

Daarnaast blijft de tijdelijke schoollocatie aan de Trilgrasstraat (de Freinetschool) nog naar verwachting in ieder geval tot 2030 in gebruik, waarna deze locatie voor de afrondende woningbouw (23 grondgebonden woningen) kan worden aangewend.

Woongebied Pasgeld-West

Met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van januari '26 is het bestemmingsplan voor Pasgeld – West geheel onherroepelijk in werking getreden. Dit maakt de weg vrij voor de start verkoop en start bouw van het eerste deelplan. Het project Buitenhof bestaat uit 42 grondgebonden woningen. Dit betekent concreet dat in het lopende kalenderjaar diverse voorbereide werkzaamheden zullen plaatsvinden om de locatie (verder) bouwrijp te maken. Ook staat voor het lopende kalenderjaar de realisatie van een tijdelijke school in Pasgeld op de planning.

Voor het gebied rondom volkstuinvereniging De Schoffel geldt nog dat er sprake is van een procedure bij de rechtbank over een ontheffing Wet natuurbescherming.

De vertraging als gevolg van de bovengenoemde procedures maken dat het verlengen van de looptijd onderdeel is van de voorgestelde herziening van de grondexploitatie.



In Pasgeld – West zijn 1.000 woningen toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de grondexploitatie bestaat ook uit 1.000 woningen.

Zoals in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan is opgenomen zijn relatief lage parkeernormen van toepassing waaraan wordt getoetst bij vergunningverlening. Deelmobiliteit is ook in dit deelgebied één van de maatregelen om bewoners voldoende alternatieven te bieden voor hun mobiliteit. De nabijheid van de bestaande stations Rijswijk en Delft – Centraal zijn ook van belang en de verwachte realisatie van station RijswijkBuiten is op termijn natuurlijk van groot belang voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied. Het is dan ook de verwachting dat de parkeerdruk van de te realiseren parkeerplaatsen in het openbaar gebied hoog zal zijn en als gevolg daarvan een parkeerregime ingevoerd zal worden.

Woongebied Pasgeld-Oost

Met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van februari '26 is het bestemmingsplan voor Pasgeld – Oost geheel onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan vormt de bouwtitel voor de realisatie van maximaal 110 vrijesectorkoopwoningen.

Gelijk aan het gebied rondom volkstuinvereniging De Schoffel geldt nog dat er sprake is van een procedure bij de rechtbank over een ontheffing Wet natuurbescherming.

Deze ontwikkeling, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten, komt voor rekening en risico van ontwikkelaar Synchron. De gemeente treedt hierin faciliterend op.

Raad

Ieder jaar worden in de herziening van de grondexploitaties de gerealiseerde resultaten verwerkt en wordt opnieuw een prognose gemaakt van de nog te verwachten kosten en opbrengsten tot en met einde looptijd. Jaarlijks, doorgaans in het tweede kwartaal, krijgt de gemeenteraad een voorstel ter besluitvorming voorgelegd dat ziet op de vaststelling van de jaarlijkse herziening van de gemeentelijke grondexploitaties (één voor het Woongebied en één voor het Bedrijventerrein). In het eerste kwartaal wordt de raad tijdens de zogenaamde Sionsgaerde-bijeenkomst bijgepraat over de actuele stand van zaken en in de tweede helft van het jaar ontvangt de gemeenteraad, op basis van de Regeling Grote Projecten een voortgangsrapportage.

Bestemmingsplannen

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

Sindsdien zijn er enkele herzieningen op het bestemmingsplan vastgesteld.

De laatste aanvullingen betreffen het bestemmingsplan Pasgeld-West en het bestemmingsplan Pasgeld-Oost. Tegen deze bestemmingsplannen liep een ingesteld beroep tegen vaststelling. Zoals hiervoor aangegeven heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hier onlangs een voor de gemeente positieve uitspraak gedaan.

1.4. Grondexploitatie Sion-'t Haantje

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

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

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

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



Algemene Reserve te voorkomen.

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

- In saldo een opbrengstverbetering van € 4 mln. door verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied (met 400);
- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie 'Van der Maarel' in Sion naar woningbouw;
- Verhoging van de oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca.4.000m²;
- Toevoegen van meer bedrijvigheid op het bedrijventerrein;
- Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in de grondexploitatie Sion - 't Haantje;
- Overdragen van een deel van kosten van wijk overstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

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

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

A. De omvang van de kosten van bouw- en woonrijpmaken

De kosten van bouw- en woonrijpmaken als geraamd in de Dertiende herziening, 2025 zijn op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming over Pasgeld-West in deze herziening geactualiseerd:

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

B. De omvang van de apparaatskosten

De omvang van de apparaatskosten dient toereikend te zijn om de taakstelling voor RijswijkBuiten verantwoord te managen. Op grond hiervan zijn de te ramen apparaatskosten en ook de externe advieskosten herzien en bijgesteld.

C. Analyse kansen en risico's gebiedsontwikkeling

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

D. Subsidiescan

In 2021 is in opdracht van de gemeente door TwynstraGudde een quick-scan uitgevoerd en zijn de mogelijkheden van subsidies geactualiseerd. Continu worden subsidieregelingen nader onderzocht of voldaan kan worden aan de daarbij geldende voorwaarden en de subsidies een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van het resultaat op de grondexploitatie. Dit heeft in 2024 o.a. geleid tot de toekenning van projectsubsidie van € 21.450,- (Realiseren van ecologische voorzieningen bij de woningbouwontwikkeling in Parkrijk RijswijkBuiten) en € 8.905,- (gezonde natuur- versterken natuur in Zuid-Holland) beide vallend onder Subsidieregeling groen provincie Zuid-Holland. Voor 2025 is hiervoor nog een subsidie van € 35.115,- beschikbaar gesteld.

In 2023 is een subsidie Startbouwimpuls van € 758.000,- verstrekt voor de realisatie van 109 appartementen in de spoorzone van Parkrijk.

In 2024 heeft de provincie Zuid-Holland subsidie verstrekt onder de noemer Vliegende Brigade voor personele inzet t.b.v. de realisatie van Pasgeld-West. Ook voor 2025 en 2026 is deze subsidie aangevraagd.

E. Studie naar een Integraal Mobiliteitsplan RijswijkBuiten

Samen met de provincie Zuid-Holland is als onderdeel van de optimalisatiekansen voor RijswijkBuiten voor wat



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

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

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

Sion is ontwikkeld als uitleglocatie waar de auto een prominente rol speelt. In Parkrijk en Pasgeld-West wordt de mobiliteitstransitie naar 'stappen, trappen en de deelauto' (de zogeheten methode STOMP, (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS, Private auto)) ingezet.

Voor het deelgebied Parkrijk is in lijn met bovengenoemde ambities een parkeerconcept opgesteld, waarbij lager autobezit wordt gestimuleerd door het aanleggen van "mobi-punten" op verschillende locaties in de wijk. Op deze locaties worden op termijn niet alleen deelauto's aangeboden, maar ook deelbakfietsen en elektrische deelscooters. Op deze manier worden nieuwe bewoners gestimuleerd om een (tweede) auto niet aan te schaffen of mee te verhuizen, omdat alternatieve vervoermiddelen in de wijk aanwezig te zijn die het bezit van een extra auto overbodig maken.

Momenteel zijn er zes hubs opgeleverd. Waardoor er 6 elektrische auto's, 6 bakfietsen en 8 elektrische fietsen beschikbaar zijn. De verwachting is dat er nog 2 hubs in 2026 worden opgeleverd.

De laatste hub wordt in 2027 uitgevoerd. In totaal zullen er 9 auto's, 9 bakfietsen en 8 e-bikes beschikbaar zijn. Wanneer de vraag voldoende is, zijn de hubs direct op te schalen tot 18 auto's en 18 bakfietsen.



Mobiliteit hub in Parkrijk

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

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



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

F. Sociale huurwoningen en doorstroming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



G. Beleid gericht op betaalbare koop- en huurwoningen

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

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

In het appartementencomplex De Machinist worden 109 betaalbare woningen gerealiseerd (waarvan 98 volgens de subsidievoorwaarden SBI). Uit de verkoopcijfers blijkt dat veel starters/eenpersoonshuishoudens een woning hebben weten te kopen.

H. Woonfonds Rijswijk

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

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

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

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

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

1.5. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Grondexploitaties 2026 bedraagt:

€ 16,58 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2032

€ 14,95 miljoen nadelig per 1 januari 2026

In de vastgestelde in de Grondexploitaties 2025 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 13,48 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 12,82 miljoen nadelig per 1 januari 2025

b) Resultaat risicoparagraaf

Risico's kunnen pas in de ramingen van de grondexploitatie worden opgenomen als ze zich daadwerkelijk voordoen, maar alle risico's worden ieder jaar opgenomen in de risicoparagraaf en gekwantificeerd, zodat een goed en inzichtelijk beeld ontstaat van het benodigde weerstandsvermogen om deze risico's te kunnen opvangen.



Het totaal aan gekwantificeerde risico's is iets toegenomen (= nadelig) en wel van € 4,155 miljoen naar € 4,351 miljoen.

c) Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparagraaf

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

€ 16,98 miljoen nadelig in de Grondexploitatie 2025 naar

€ 19,30 miljoen nadelig in de Grondexploitatie 2026

€ 2,32 miljoen is daarom de toename van het geprognosticeerde nadeel.

Dit laat zich als volgt verklaren:

€ 0,85 miljoen nadelig plankosten

€ 1,72 miljoen nadelig civiele techniek: bouw- en woonrijpmaken

€ 2,91 miljoen voordelig opbrengsten bouwgronden

€ 2,92 miljoen nadelig kostenstijgingen en rente

€ 0,26 miljoen voordelig overig

€ 2,32 miljoen nadelig

Benodigd weerstandsvermogen:

Ten behoeve van niet geraamde, maar wel aanwezige -gekwantificeerde- risico's op de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een benodigde buffer in de Algemene Reserve van € 4,35 miljoen.

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

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

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



2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitaties 2026, zijn gebaseerd op de geactualiseerde ruimtegebruik kaart, inclusief Pasgeld-Oost (zie figuur 1). Het betreft in beginsel nog steeds het 'Basisplan', dat op 30 september 2010 aan de gemeenteraad is gepresenteerd, maar dan in een actuele versie van een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van in het bijzonder deelgebieden Sion en Parkrijk ('t Haantje), met daarnaast een globaal programma voor deelgebied Pasgeld-West.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Sion - 't Haantje 2026

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 Noordhoornse Wetering gelegen, aan de oostzijde van de Vliet.

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

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



| | TOTAAL |
|--|-----------------------------|
| Sion (kaartSSIKC02-BASIS-01n.dwg,31-03-2015) | 593.989m ² |
| Parkrijk (kaartshapbt01b.dwg,30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024) | 384.289m ² |
| Pasgeld-West (kaartshapbt01b.dwg,30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024) | <u>213.370m²</u> |
| Grondexploitatiegebieden(bruto) | 1.191.648m ² |
| Waarvan in grondexploitatie bedrijventerrein Haantje – Pasgeld | 139.725m ² |
| Waarvan in te passen (o.b.v. actualisering 06-03-2024) | <u>73.512m²</u> |
| Grondexploitatie woongebied: netto ontwikkelgebied | 978.411m ² |

In de Grondexploitatie 2026 is het ruimtegebruik voor de grondexploitatie Sion - 't Haantje gebaseerd op de tot nu toe gemaakte plannen, waarbij het uitgeefbaar gebied is gesplitst in enerzijds oppervlakte mandelig, verharding, groen (en water is daaraan toegevoegd) en anderzijds de oppervlakte uitgeefbare ('traditionele') kavels.

Het ruimtegebruik in de grondexploitatie is in figuur 2 weergegeven.

| Ruimtegebruik 1-1-2026 | | | | | | | |
|------------------------|-----------|----------|--------------------------|-----------------------|-----|-------------------------------|-----|
| | totaal | inpassen | netto ontwikkelgebied | uitgeefbare kavels | | verharding, groen en water | |
| Sion | 593.989 | 59.959 | 534.030 | 222.152 | 42% | 311.878 | 58% |
| Parkrijk wonen | 279.401 | 9.258 | 270.143 | 126.518 | 47% | 143.625 | 53% |
| Pasgeld-West wonen | 178.533 | 4.295 | 174.238 | 51.142 | 29% | 123.096 | 71% |
| | 1.051.923 | 73.512 | 978.411 | 399.812 | 41% | 578.599 | 59% |

Figuur 2: Ruimtegebruik Sion - 't Haantje

Uitgeefbaar

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

Verharding, groen en water.

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



2.2. Programma

2.2.1. Programma

Voor de grondexploitaties is in figuur 3a en 3b het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor 2026.

| Programma 2026 | | | |
|----------------|--------|--------|--------------------|
| Wonen | 2026 | 2025 | |
| Woningen | 3.622 | 3.614 | stuks |
| Voorzieningen | 11.633 | 11.902 | m ² BVO |
| Bedrijfsruimte | 269 | 269 | m ² BVO |

Figuur 3a: Programma

| Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2026 | | | | | | |
|---|-------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------------|---------------|
| | Sion - 't Haantje | | Zorghuisvesting | | RijswijkBuiten Totaal | |
| | stuks | aandeel | stuks | aandeel | stuks | aandeel |
| Grondgebonden woningen | 2.137 | 59,0% | - | 0,0% | 2.137 | 57,8% |
| Vrije kavels | 85 | 2,3% | - | 0,0% | 85 | 2,3% |
| Appartementen | 1.400 | 38,7% | 84 | 100,0% | 1.484 | 40,1% |
| Totaal | 3.622 | 100,0% | 84 | 100,0% | 3.706 | 100,2% |
| Sociaal | 297 | 8,2% | 57 | 67,9% | 354 | 9,6% |
| Goedkope huur | 336 | 9,3% | 27 | 32,1% | 363 | 9,8% |
| Bereikbaar | 357 | 9,9% | - | 0,0% | 357 | 9,7% |
| Middelduur | 1.434 | 39,6% | - | 0,0% | 1.434 | 38,8% |
| Duur/Extra duur | 1.198 | 33,1% | - | 0,0% | 1.198 | 32,4% |
| Totaal | 3.622 | 100,0% | 84 | 100,0% | 3.706 | 100,2% |
| Grondgebonden | 2.222 | 61,3% | - | 0,0% | 2.222 | 60,1% |
| Gestapeld | 1.400 | 38,7% | 84 | 100,0% | 1.484 | 40,1% |
| Totaal | 3.622 | 100,0% | 84 | 100,0% | 3.706 | 100,2% |
| Grondgebonden sociaal | 50 | 16,8% | - | 0,0% | 50 | 14,1% |
| Gestapeld sociaal | 247 | 83,2% | 57 | 100,0% | 304 | 85,9% |
| Totaal | 297 | 100,0% | 57 | 100,0% | 354 | 100,0% |

figuur 3b: Woningbouwprogramma RijswijkBuiten Totaal

Decategoriewoningbouw is verder uitgesplitst in paragraaf 4.1.

Maatschappelijk gestuurd deel van het woningbouwprogramma geheel RijswijkBuiten

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

In het bestemmingsplan Sion - 't Haantje is voor de nieuwbouw in de woongebieden Sion en Parkrijk het uitgangspunt opgenomen dat ten minste 70% van het totale programma grondgebonden woning is. Dit is deze herziening ca. 61,5%. In het in 2023 vastgestelde bestemmingsplan Pasgeld-West is dit uitgangspunt niet opgenomen. Op basis van de huidige uitwerking van Pasgeld-West is het percentage grondgebonden woningen nagenoeg ongewijzigd.

Het programma in de Veertiende herziening, 2026 (woongebied) betreft 3.706 woningen (inclusief woonvoorzieningen), waarvan 354 sociale huur (zie tabel 3b).

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

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

Het gaat om goedkope huurwoningen met een aanvangshuur zo dicht mogelijk bij de liberalisatiegrens (prijspeil 2026: € 932,94) tot € 1.228,07 huur per maand en grondgebonden koopwoningen met een verkoopprijs VON tot ongeveer de NHG-grens. Hier spelen de sterke marktwerking, oplopende schaarste, maar ook oplopende bouwkosten een grote rol bij de haalbaarheid van deze woningen voor deze groeiende doelgroep.

Marktontwikkeling appartementen.

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

Eén en ander dient numeriek en ruimtelijk wel te passen binnen het planologisch beleid RijswijkBuiten. In figuur 3b is weergegeven dat nu 38,7% van het totale programma uit appartementen bestaat.

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

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



De Parkenzone

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

Ruimte voor voorzieningen

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

Het op de locaties van de tijdelijke scholen in Sion en Parkrijk geplande woningbouwprogramma is in de fasering aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie opgenomen.

In de huidige uitwerking voor Pasgeld-West is ook een basisschool inclusief bijbehorende sportzaal opgenomen. Vooruitlopend op realisatie van de definitieve school is een locatie gereserveerd voor tijdelijke huisvesting.

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

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



Aanleg bushalte RijswijkBuiten

2.2.2. Volkstuincomplex De Schoffel

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

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

2.3. Parameters

Tot 2016 was het te hanteren rentepercentage vastgesteld op 4,00% per jaar. Als gevolg van wijzigingen in de BBV-regelgeving mag het te hanteren rentepercentage in de grondexploitatie niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente had een financieringsarrangement (projectfinanciering) afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020. Er zijn ingaande september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 0,98% per jaar. Nadien heeft de gemeente mede voor de grondexploitatie aanvullende leningen afgesloten tegen rente van $-/-$ 0,11% en $-/-$ 0,055% per jaar. Op basis van de geraamde kasstromen is financiering met rentepercentages van 2,96%, 3,0% en 1,92% per jaar aangetrokken. Voor het deel waarvoor nog geen projectfinanciering was afgesloten, was in de vorige herziening van de grondexploitatie op basis van rente-omslagpercentage (1,0%) geraamd. Gelet op de oplopende rente op de kapitaalmarkt is in deze herziening geraamd met een verwachte rente voor 2026-2032 voor aanvullende financieringsbehoefte tegen 2,8% per jaar. Op basis van de berekende kasstromen leidt dit in de grondexploitatie tot de gemiddelde rentepercentages in figuur 4. Op basis van deze percentages voor de te verwachten werkelijke rente wordt het resultaat van de grondexploitatie berekend op eindwaarde (EW) en in de netto contante waarde (NCW) daarvan.

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

Als gevolg van de door bezwaar en beroep opgelopen vertragingen wordt in deze herziening rekening gehouden met een einddatum van 31-12-2032.

Parameters Grondexploitatie 2026

| | GREX2026**** | GREX2025 |
|--------------------------|---------------------|------------|
| Prijspeildatum ramingen | 1-1-2026 | 1-1-2025 |
| Startdatum | 1-1-2026 | 1-1-2025 |
| Einddatum Woongebied | 31-12-2032 | 31-12-2030 |
| Einddatum Bedrijfsgebied | 31-12-2030 | 31-12-2030 |
| Index | Kostenstijging* | |
| | 2026 | 3,00% |
| | 2027-2028 | 3,00% |
| | >2028 | 2,00% |
| | Opbrengstenstijging | |
| | 2026 | 5,50% |
| | 2027-2028 | 4,50% |
| | >2028 | 2,00% |
| Rente** | Lasten en baten | |
| | 2026 | 1,30% |
| | 2027 | 1,20% |
| | >2027 | 1,60% |
| Discontovoet*** | | 2,00% |

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

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

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

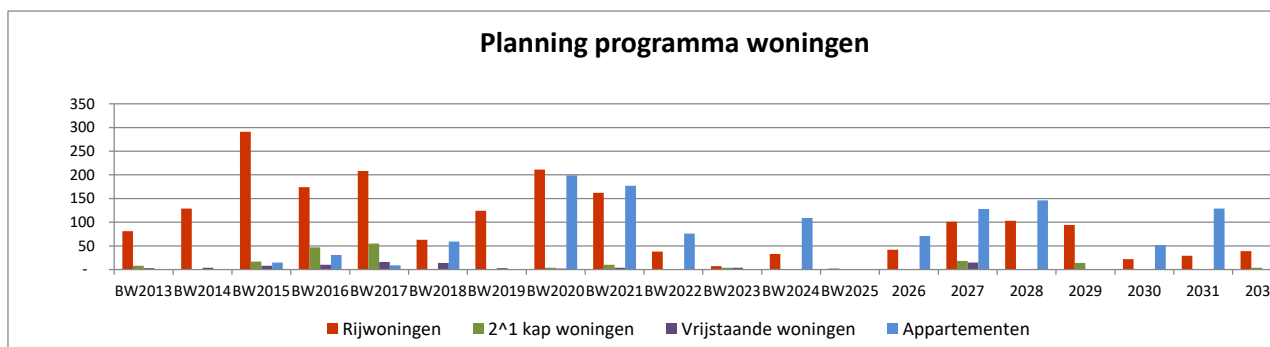
****Alle indexen bij de vorige Grondexploitatie minus 1 jaar ter vergelijking

Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten

Tenzij anders vermeld zijn alle bedragen genoemd in deze grondexploitatie exclusief BTW.

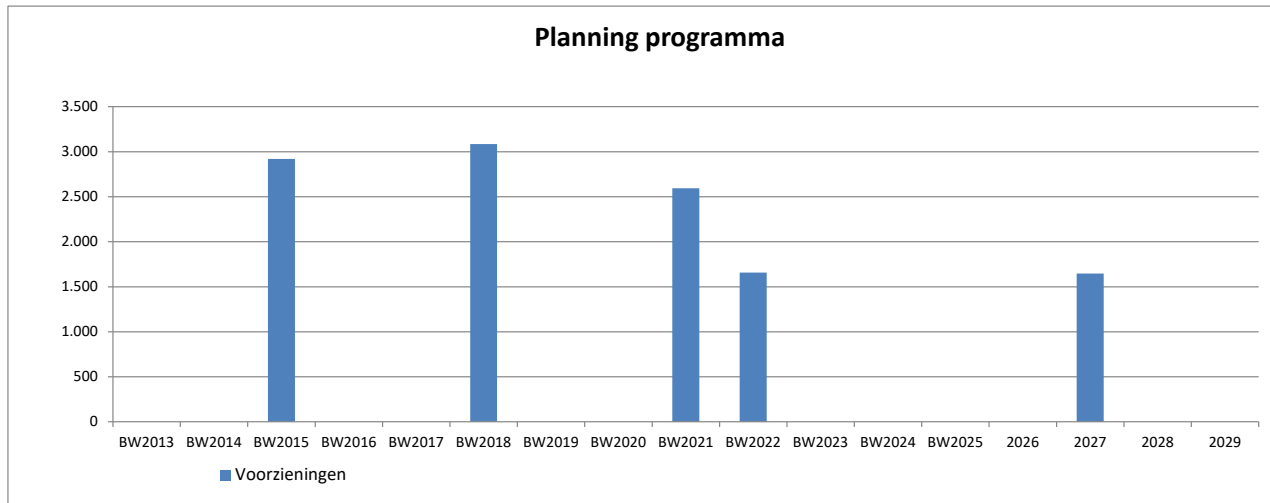
2.4. Overzicht

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



| Programma en planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| | BW2013 | BW2014 | BW2015 | BW2016 | BW2017 | BW2018 | BW2019 | BW2020 | BW2021 | BW2022 | BW2023 | BW2024 | BW2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| Rijwoningen | 81 | 129 | 291 | 174 | 208 | 63 | 124 | 211 | 162 | 38 | 7 | 33 | 2 | 42 | 101 | 103 | 94 | 22 | 29 |
| 2*1 kap woningen | 8 | 1 | 17 | 47 | 55 | - | - | 4 | 10 | - | 4 | 1 | 1 | - | 18 | - | 14 | - | - |
| Vrijstaande woningen | 3 | 4 | 8 | 10 | 16 | 14 | 3 | 2 | 4 | - | 4 | 1 | - | - | 15 | - | 1 | - | - |
| Appartementen | - | - | 15 | 31 | 9 | 59 | - | 199 | 177 | 76 | - | 109 | - | 71 | 128 | 146 | - | 52 | 129 |
| Totaal woningen | 92 | 134 | 331 | 262 | 288 | 136 | 127 | 416 | 353 | 114 | 15 | 144 | 3 | 113 | 262 | 249 | 109 | 74 | 158 |

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



| Programma en planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|------|------|------|------|
| | BW2013 | BW2014 | BW2015 | BW2016 | BW2017 | BW2018 | BW2019 | BW2020 | BW2021 | BW2022 | BW2023 | BW2024 | BW2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| Voorzieningen | - | - | 2.919 | - | - | 3.085 | - | - | 2.595 | 1.657 | - | - | - | - | 1.646 | - | - | - | - |

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

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

