



Grondexploitatie:

Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, Eerste herziening, 2025



**RIJSWIJK
BUITEN**

Impres
3D overz



Inhoud

1	Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld als onderdeel van RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein!	2
1.1.	De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de totale gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten	4
1.2.	Deelgebieden RijswijkBuiten	5
1.3.	Stand van zaken Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld als onderdeel van totale gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten	6
1.4.	Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen.....	11
2	Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie	12
2.1.	Ruimtegebruik	12
2.2.	Programma.....	13
2.2.1.	Programma.....	13
2.2.2.	Groencompensatie	13
2.2.3.	Spoorwegverdubbeling.....	13
2.3.	Parameters.....	14
2.4.	Planning.....	15



1 Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld als onderdeel van RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein!

Voor u ligt de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, Eerste herziening, 2025.

Na de vaststelling van de Grondexploitatie vorig jaar april en met per ultimo 2030 geraamd nadelig resultaat van € 5,59 miljoen met een bijhorende verliesvoorziening per 1 januari 2025 van € 4,96 miljoen kan dit jaar een positiever beeld ter besluitvorming voorgelegd worden.

De grondexploitatie bevat in de eerste plaats een beschrijving van de actuele stand van zaken van het bedrijventerrein Haantje - Pasgeld als onderdeel van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.

Vervolgens worden de meer algemene uitgangspunten van de grondexploitatie uitvoerig omschreven, zoals de demarcatie van het plangebied, het beoogde uitgifteprogramma en ruimtegebruik.

Hierna komen zowel de tot nu toe gerealiseerde en de geraamde kosten en opbrengsten aan bod, gevolgd door een verschillenanalyse tussen de Grondexploitatie 2024 en deze Grondexploitatie Eerste herziening, 2025.

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 2025), een actualisatie van alle 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 2025 wordt, ondanks uitdagende maar meer genormaliseerde marktomstandigheden, verder gebouwd aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. 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

(natuurinclusief bouwen) sluiten hierbij aan. Met het toenmalige besluit heeft het gemeentebestuur, door te kiezen voor een volledig gasloze gebiedsontwikkeling, haar nek uitgestoken op basis van een doorwrochte visie en een gezonde dosis lef.

De in 2012 geïntroduceerde naam RijswijkBuiten voor de gebiedsontwikkeling inclusief dit bedrijventerrein staat onverminderd als een huis, deze sluit ook nog steeds goed aan bij het groenstedelijke 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, de reeds gevestigde bedrijven opereren naar grote tevredenheid in een groene en duurzame omgeving.

Thans is 43.843m² bedrijventerrein geleverd en zijn de betreffende bedrijven gerealiseerd of in aanbouw.

Er zijn nog 39.825m² uit te geven m² geraamd en opgenomen in de fasering in de jaren 2025 – 2030.

De huidige situatie in de wereld en economie, zoals de voortdurende oorlog in Oekraïne en de - ook historisch gezien - hoge inflatie, hebben nog steeds een groot effect op de Nederlandse vastgoedmarkt en grondexploitaties in algemene zin.

Ten opzichte van vorig jaar 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 financieringsrente hebben wel hun sporen nagelaten, bouwprojecten staan qua financiële haalbaarheid onverminderd onder druk (grondwaarden), inclusief het afzetrisico (betaalbaarheid).

In 2023 is daarom in het kader van risico-management de bestaande erfpacht-regeling voor RijswijkBuiten uitgebreid en kunnen ook bedrijven in RijswijkBuiten bouwgrond van de gemeente afnemen in erfpacht.



In 2025 wordt de resterende ontwikkeling van het bedrijventerrein onverminderd verder uitgewerkt.

Het nog uit te werken gedeelte van het bedrijventerrein (H8/H9) ligt in het in 2023 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Pasgeld - West, dat naar verwachting in 2025 onherroepelijk zal worden.

Het overige gedeelte van het bedrijventerrein ligt grotendeels in het bestemmingsplan Sion - 't Haantje 2^e herziening 2016.

Met de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, Eerste herziening, 2025 wordt een stevige (financiële) basis gelegd voor de jaren tot en met 2030, om de ontwikkeling van het bedrijventerrein in lijn met de eerder vastgestelde ambities te voltooien.





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

De grondexploitatiegebieden Sion - 't Haantje Woongebied en Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld bestonden 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 wijk, waar ook ruimte is voor bijhorende voorzieningen, zoals scholen, ruimte voor sport, een gezondheidscentrum en ruimte voor nieuwe bedrijven. De wijk 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 omgeving 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 gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is de gemeente de beleidsbepalende, regievoerende en gebiedsontwikkende partij voor dit gebied, maar natuurlijk ook risicodragend.

In de huidige tijd van extreme kostenstijgingen, hoge inflatie en stijgende hypotheekrente hebben de (macro-) economische omstandigheden tot gevolg dat kosten toenemen en opbrengsten onder druk (komen te) 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 regievoerende rol kan de gemeente veel aandacht besteden aan de opbouw van de identiteit van de nieuwe stadsdelen Sion, Parkrijk (voorheen Haantje – West), Pasgeld-West (voorheen Haantje - Oost) en Pasgeld - Oost (voorheen Pasgeld) verdeeld over Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied en deze Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld.



1.2. 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

Tot 2023 was er een integrale grondexploitatie Sion - 't Haantje met de volgende deelgebieden:

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

Vanaf 2024 zijn deze deelgebieden als volgt ondergebracht in twee afzonderlijke grondexploitaties.

De grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied met de volgende deelgebieden:

- Sion;
- Parkrijk;
- Pasgeld-West.

De grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld met de volgende deelgebieden:

- Locatie H9 Spoorzone Pasgeld (nog te ontwikkelen);
- Locatie H8 Spoorzone Haantje (nog te ontwikkelen);
- Overige locaties H5 - H7 Haantje (gereed in 2025).



1.3. Stand van zaken Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld als onderdeel van totale gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Aan de zuidzijde van de woongebieden Parkrijk en Pasgeld-West ligt het bedrijventerrein 't Haantje - Pasgeld. In deelgebied H5 is bouwgrond verkocht voor de uitbreiding van het bestaande aanliggende tuincentrum. In het deelgebied H6 is de bouwgrond verkocht voor realisatie en exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen (complex De Comphaan). In deelgebied H7 zijn in 2022 twee bedrijfskavels (H7-3 en H7-4B) verkocht en geleverd.



Start bouw in 2022 in deelplan H7 van Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld

In 2023 zijn drie kavels (H7-1, H7-2 en H7-4A) verkocht en geleverd. Het laatste perceel in H7, H7-4C is in 2024 opnieuw gereserveerd, nadat een andere optant was afgefallen. Door vertraging in het vergunningstraject is de uitgifte vertraagd. Deze kavel zal in 2025 geleverd gaan worden. Ook de laatste bouwgrond in H7, een kavel die ligt aan 't Haantje aan het spoor zal naar verwachting in 2025 kunnen worden geleverd. Verwacht wordt dat in 2025 de ontwikkelingsvisie voor de deelgebieden H8 en H9 van het bedrijventerrein verder zal worden uitgewerkt.

Eind 2024 kwamen er vanuit Stedin berichten m.b.t. netcongestie. Dit zou kunnen leiden tot vertraging in de uitgifte van bouwgronden. Of dit consequenties zal hebben voor de planning van de uitgifte in de resterende deelplannen (H8 en H9) van het bedrijventerrein wordt in 2025 verder uitgezocht. Het is vooralsnog een risico, waarmee in de risicoparagraaf rekening wordt gehouden.

Om het risicoprofiel van het bedrijventerrein en van de grondexploitatie te verlagen worden de gesprekken met het IPP in 2025 worden voortgezet over de mogelijke overname, ontwikkeling en uitgifte van de gronden van H8 en H9.

Er zijn geen ingrijpende wijzigingen in de ramingen en plannen te verwachten ten opzichte van de Grondexploitatie 2024.

De resultaten van het uitgevoerde externe onderzoek en analyse en met name de daarin genoemde kansen om te komen tot optimale invulling van deze gebieden, voorzien van een financiële onderbouwing zijn gehandhaafd als uitgangspunten voor de op te stellen ontwikkelingsvisie voor H8 en H9.



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, voor mogelijk ook 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 (Delft W. C., 2019), direct ten zuiden van spoorzone H8 en H9 van Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld.

De verwachte toename in planologische ruimte en de kansen in de regio is overeenkomstig het door Akro Consult uitgebrachte advies in de grondexploitatie verwerkt. Dit betreft de optimalisaties voor de nog te ontwikkelen delen van Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld voor de deelgebieden H8 en H9 (zie onderstaande afbeelding). Tegelijkertijd biedt het advies van Akro Consult de informatie om een heldere onderbouwing op te kunnen stellen voor toekomstige beslissingen inzake de grondexploitatie.

In de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld Eerste herziening, 2025 is gehandhaafd dat de 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 alleen bestemmingsplanvoorschriften nog de belemmerende factor;
- Grondprijs van circa € 400,- exclusief btw per m² per prijspeil 1 januari 2025 is goed verdedigbaar en kan naar schatting en zal, kijkend naar de vraag in de regio, alleen maar hoger worden;
- 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.

In de beeldvorming werd bij de tot 2023 integrale grondexploitatie Sion - 't Haantje vooral gedacht aan de gemeentelijke ontwikkeling van de woongebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld - West.

Het Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld maakte daar echter integraal onderdeel van uit en kende daarin vanaf het begin een groot nadelig resultaat op de integrale Grondexploitatie. Het woongebied daarentegen had tot en met de Tiende herziening, 2022 een positief geraamd grondexploitatieresultaat.

Aan het begin van de grondexploitatie is besloten het resultaat van de bedrijventerreinen in de integrale grondexploitatie op te nemen. In 2023 is besloten om het Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld te ontvlechten van de integrale grondexploitatie en onder te brengen in een zelfstandige grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld. Dit is verwerkt met ingang van 2024. Onverminderd is het onderzoek voortgezet of er mogelijkheden zijn om het resultaat op het bedrijventerrein te verbeteren.



Bedrijventerreinen H8 en H9

Steeds meer wordt duidelijk dat behalve vanuit de Provincie Zuid-Holland er ook bijvoorbeeld vanuit het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) de zoektocht naar ruimte voor bedrijven groot is. Dit is uit contact met de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en EZK gebleken.

Vanuit de investeringsagenda van het Industrieschap Plaspoelpolder (IPP Haaglanden) wordt al een bijzondere aanzet gedaan om onder andere het Middengebied van de Plaspoelpolder in Rijswijk en het



gebied Westvlietweg in Den Haag aan te pakken op verduurzaming en betere benutting van ruimte. Daarvoor is door het IPP in de begroting € 6 miljoen gereserveerd om de in de agenda geschetste ambities waar te maken. Vanuit programmering, ruimte en planning en het hebben van schuifruimte c.a. is het gepast om onder andere ook het bedrijventerrein Haantje-Pasgeld hierbij te betrekken. Vanwege de aanwezige negatieve financiële exploitatie van dit bedrijventerrein, dat ook van regionale betekenis is, is het raadzaam dit gebied meer op businesscaseniveau aan te pakken en te integreren in samenhang met businesscases van andere bedrijventerreinen.

Denkrichting daarbij is om de businesscase als hiervoor geschetst met de provincie en EZK bespreken. EZK heeft middelen (subsidies) beschikbaar voor het realiseren van haar ambities van verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie en is naarstig op zoek naar businesscases. Dit biedt kansen om het geraamde nadeel op de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje-Pasgeld aanzienlijk te verkleinen.

Uitwerking van de businesscase door en samen met het IPP Haaglanden inzake ontwikkeling, de Spoorzone in Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld (H8/H9) en besluitvorming daarover was in 2024 verwacht, maar deze verwachting is bijgesteld naar 2025.

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 'Sionsgaerdeoverleg'. Daarnaast vindt formele besluitvorming plaats in de raad bij beleidsmatige wijzigingen.

Vooruitlopend op genoemde besluitvorming over de op te stellen businesscase Spoorzone in Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, maar ook vanwege een transparanter inzicht heeft de gemeenteraad van Rijswijk besloten tot splitsing van de tot 2023 integrale grondexploitatie in een Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld en een Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied.

Bij motie d.d.18 april 2023 heeft de gemeenteraad van Rijswijk zijn college van burgemeester en wethouders opgedragen om:

1. In het bestuur van het IPP Haaglanden bespreekbaar te maken dat het bedrijventerrein Haantje - Pasgeld in ontwikkeling en financiële dekking op termijn onderdeel te laten vormen van de Investeringsagenda Industrieschap Plaspoelpolder;
2. Het industrieschap De Plaspoelpolder daartoe te verzoeken om in 2024 een voorstel op te stellen. Op grond van deze motie wordt samen met het IPP Haaglanden eerdergenoemde businesscase opgesteld, maar is wel vertraagd naar 2025.

Bestemmingsplannen

In de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2011 is het integrale bestemmingsplan Sion - 't Haantje vastgesteld, inclusief wat nu het Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld is. Op 27 november 2013 is dat bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op 30 september 2014 is de 1^e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Op 1 juli 2015 is die herziening onherroepelijk geworden.

In 2016 leidde een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten tot het nogmaals wijzigen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje. De 2^e herziening van het bestemmingsplan is op 13 december 2016 vastgesteld.

DSM heeft in 2017 beroep ingesteld tegen de 2^e 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.



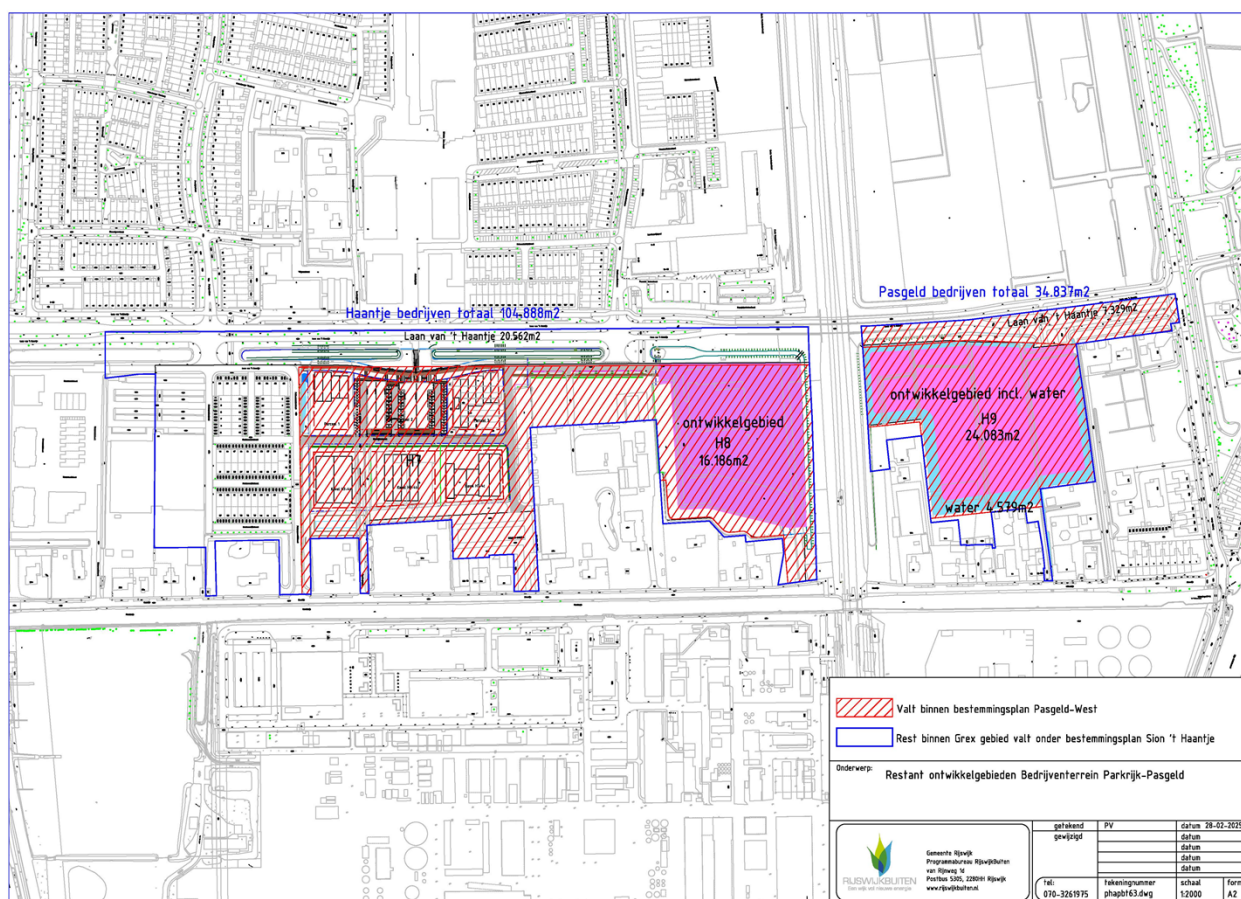
Op 23 januari 2019 heeft de Raad van State einduitspraak gedaan en de gemeente volledig in het gelijk gesteld.

In de periode november 2017 tot en met januari 2019 bleef de voorlopige voorziening van kracht waardoor de uitwerkingsplannen voor Parkrijk niet vastgesteld konden worden en er ook geen omgevingsvergunningen verleend konden worden. Hierdoor heeft de ontwikkeling en afzet van bouwgronden forse vertraging opgelopen en dit heeft geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie in 2018 en 2019. De uitwerkingsplannen zijn in 2019 onherroepelijk geworden.

Op basis van voortschrijdend inzicht zijn optimalisaties verwerkt in 2019 en werden aanvullende planologische besluiten noodzakelijk. Dit had met name te maken met een overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen in het toen vigerende 2^e herziening van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje.

Om de plannen te kunnen realiseren zijn aanvullende planologische besluiten genomen. Waaronder het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Paspeld-West (21-09-2023). Dat gebied maakte eerst deel uit van het bestemmingsplan Sion – 't Haantje (2^e herziening) en omvat ook een deel van het Bedrijventerrein Haantje - Paspeld. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk wegens ingesteld beroep tegen de vaststelling. De grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Paspeld heeft sindsdien betrekking op de realisatie van een deel van elk van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Paspeld - West;
- Bestemmingsplan Sion - 't Haantje.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Bedrijventerrein Haantje - Paspeld



Grondexploitatie Bedrijventerrein Sion - 't Haantje

Om inzicht te krijgen in en overzicht te houden op de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie van het bedrijventerrein is in 2023 besloten de grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld te ontvlechten uit de integrale grondexploitatie Sion – 't Haantje en verder te gaan met twee afzonderlijke grondexploitaties, te weten Grondexploitatie Sion – 't Haantje Woongebied en Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld. Dit is in 2024 verwerkt.

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. Het aandeel in de totale verliesvoorziening van het Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld is bij de vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld 2024 vastgesteld.

A. De omvang van de kosten van bouw- en woonrijp maken

De kosten van bouw- en woonrijp maken als geraamd in de Grondexploitatie 2024 zijn op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming inzake Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld in deze herziening geactualiseerd:

- Actualisering kostenramingen afronding H7;
- Stand van zaken in stedenbouwkundige uitwerking H8 en H9;
- Prijsstijgingen.

B. De omvang van de apparaatskosten

De omvang van de apparaatskosten dient toereikend te zijn om de taakstelling voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Haantje – Pasgeld verantwoord te managen. Op grond hiervan zijn de te ramen apparaatskosten alsmede de externe advieskosten herzien en opwaarts bijgesteld. Het verlengen van de looptijd twee jaar geleden ging ermee gepaard dat langer apparaatskosten en advieskosten nodig zullen zijn. Recente CAO-wijzigingen leiden er ook toe dat de lasten toenemen.

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.

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, kan het bedrijventerrein Haantje - Pasgeld een ideale vestigingslocatie 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.

Het integraal mobiliteitsplan voor RijswijkBuiten 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 en een bijdrage kunnen leveren aan het vestigingsklimaat voor bedrijven in het bedrijventerrein Haantje - Pasgeld.



1.4. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld Eerste herziening, 2025 bedraagt:

€ 5,59 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 5,31 miljoen nadelig per 1 januari 2025

In de vastgestelde in de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld 2024 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 6,66 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 6,31 miljoen nadelig per 1 januari 2024

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 nagenoeg gelijk gebleven en is heel licht afgenomen (= voordelig) van € 0,24 miljoen tot € 0,23 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:

€ 6,66 miljoen nadelig in de Grondexploitatie 2024 naar

€ 5,59 miljoen nadelig in de Grondexploitatie Eerste herziening, 2025

€ 1,07 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

Dit laat zich als volgt verklaren:

€ 0,76 miljoen voordelig op raming en gekwantificeerd risico opbrengsten bouwgronden

€ 0,48 miljoen voordelig op raming en gekwantificeerd risico op opbrengsten/kostenstijgingen(inflatie) en rente

€ 0,17 miljoen nadelig op overige ramingen en gekwantificeerde risico's

€ 1,07 miljoen voordelig

Benodigd weerstandsvermogen:

Ten behoeve van niet geraamde, maar wel aanwezige -gekwantificeerde- risico's op deze grondexploitatie wordt rekening gehouden met een benodigde buffer in de Algemene Reserve van € 0,23 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.

Hoofdstuk 5 licht de verschillen in de grondexploitatie ten opzichte van 2024 toe.

Hoofdstuk 6 is de risicoparagraaf, daarin worden de risico's benoemd, toegelicht en gekwantificeerd.



2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie Eerste herziening, 2025, is gebaseerd op de geactualiseerde ruimtegebruikskaart (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.

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 Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld ligt in het masterplangebied tussen de Beatrixlaan en de Lange Kleiweg, ten zuiden van de Laan van 't Haantje. Aan de westzijde wordt het grondexploitatiegebied begrensd door deelplan H41 (De Linden), aan de oostzijde door de Lange Kleiweg en aan de zuidzijde door de grens met de gemeente Delft.

Het grondexploitatiegebied is ca. 14 ha groot, is opgedeeld in twee deelgebieden, aan weerszijden van het spoor, in kaart gebracht, gemeten en laat zich als volgt specificeren.

	TOTAAL
Zijde Parkrijk: Haantje	104.888 m ²
Zijde Pasgeld-West: Pasgeld	34.837 m ²
Grondexploitatiegebied (bruto)	139.725 m ²
Waarvan in te passen	13.410 m ²
Grondexploitatie: Ontwikkelgebied (netto Grondexploitatiegebied)	126.315 m ²

In de Grondexploitatie Eerste herziening, 2025 is het ruimtegebruik voor de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld gebaseerd op de tot nu toe gemaakte plannen.

Het ruimtegebruik in de grondexploitatie is in figuur 2 weergegeven.

Ruimtegebruik Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld 1-1-2025							
	totaal	inpassen	netto ontwikkelgebied	uitgeefbare kavels		verharding, groen en water	
Haantje bedrijven	104.888	10.033	94.855	58.175	61%	36.680	39%
Pasgeld bedrijven	34.837	3.377	31.460	20.230	64%	11.230	36%
	139.725	13.410	126.315	78.405	62%	47.910	38%

Figuur 2: Ruimtegebruik Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld

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 uitgegeven (al dan niet mandelig) en nog uit te geven gronden begrepen.



2.2. Programma

2.2.1. Programma

Voor de grondexploitatie is in figuur 2 het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor 2025.

Belangrijk bovenliggend element in het ruimtegebruik is de wijze waarop in de nabijheid van het spoor (en de spoorverdubbeling) het bedrijvenprogramma 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 eventueel noodzakelijk te treffen geluidwerende voorzieningen) als ook een verhoogde inzet van duurzaam grondgebruik (o.a. meer ruimte voor de fiets, carsharing etc.). Het laat zich raden dat vanwege deze aspecten een meer geconcentreerd, c.q. gestapeld programma voor bedrijven ter weerszijden van het spoor wellicht wenselijk en logisch en toekomstgericht is.

Dichtheid en uitgiftepercentages

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 het bedrijventerrein ruimte voor watergangen, taluds, bomen en ander wijkgroen, etc. Zie figuur 2.

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 Woongebied en Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan 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 Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld in RijswijkBuiten zijn gelegen is in de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld geen dekking.

2.2.3. Spoorwegverdubbeling

Ten behoeve van de realisatie door ProRail van de spoorverdubbeling zijn gronden in het bedrijventerrein aan ProRail verkocht die nodig waren als werkterrein. Nadat de werkzaamheden aan het spoor en de tunnel in 2019 zijn gestart is de tunnel in de Laan van 't Haantje in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. De overige werkzaamheden van de spoorverdubbeling zijn in 2024 afgerond. Het gebruik van werkterreinen door ProRail is eind 2024 beëindigd en de gronden zijn terug geleverd aan de gemeente.



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 een rentepercentage van 2,96% en 3,00% per jaar aangetrokken. 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.

Indien 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 eindwaarderresultaat, 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.

Parameters Grondexploitatie 2025

		GREX2025****	GREX2024****
Prijspeildatum ramingen		1-1-2025	1-1-2024
Startdatum		1-1-2025	1-1-2024
Einddatum		31-12-2030	31-12-2030
Index	Kostenstijging*		
	2025	4,00%	2,00%
	>2025	3,00%	2,00%
	Opbrengstenstijging		
	2025	6,00%	2,50%
	2026	4,00%	3,00%
	>2026	2,00%	3,00%
Rente**	Lasten en baten		
	2025	1,11%	1,15%
	2026	1,15%	1,13%
	>2026	0,70%	0,64%
Discontovoet***		2,00%	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

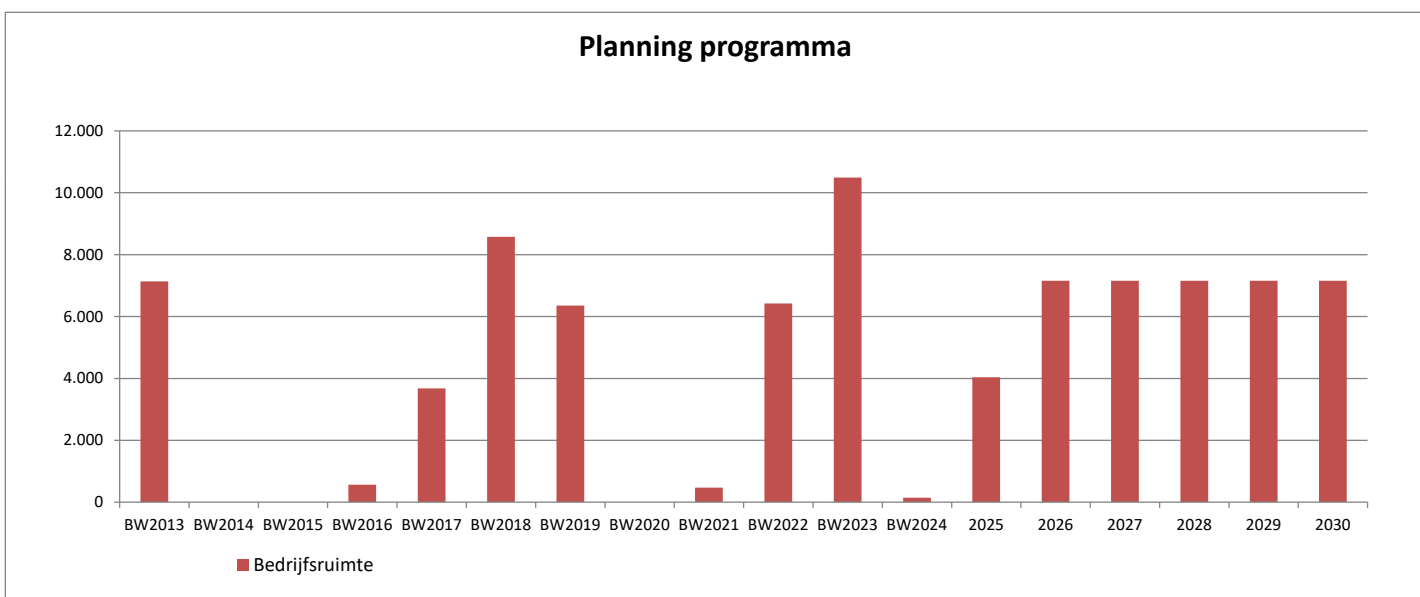


2.4. Planning

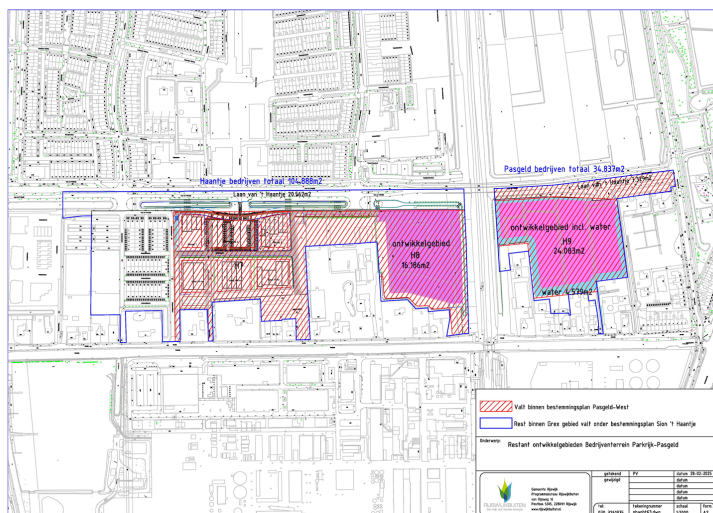
Bij gebiedsontwikkeling is de factor tijd één van de belangrijke factoren. De ontwikkeling in het grondexploitatiegebied Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld zal gefaseerd worden gerealiseerd in de periode tot en met 2030. Hieronder is de fasering weergegeven waarvan in deze grondexploitatie wordt uitgegaan:

Programma en planning												
	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	BW2021	BW2022	BW2023	BW2024
Bedrijfsruimte	7.134	-	-	570	3.677	8.579	6.352	-	471	6.425	10.490	145

Programma en planning						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bedrijfsruimte	4.035	7.158	7.158	7.158	7.158	7.158



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.



Exploitatiegebied/ruimtegebruik Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld

