



Grondexploitatie Sion - 't Haantje Woongebied Dertiende herziening, 2025





Inhoud

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
1.4.	Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.....	5
1.5.	Grondexploitatie Sion - 't Haantje.....	7
1.6.	Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen.....	11
2	Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie	13
2.1.	Ruimtegebruik	13
2.2.	Programma.....	15
2.2.1.	<i>Programma</i>	15
2.2.2.	<i>Groencompensatie</i>	17
2.2.3.	<i>Volkstuincomplex De Schoffel</i>	18
2.2.4.	<i>Spoorwegverdubbeling</i>	18
2.3.	Parameters	19
2.4.	Overzicht investeringen, opbrengsten en resultaat	21



Rijswijkse Vlechterij

1 RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk!

Voor u ligt de Dertiende herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2025 (woongebied).

Na de vaststelling van de Twaalfde herziening vorig jaar april en de toename van de verliesvoorziening tot € 13,45 miljoen kan dit jaar een positievere uitkomst ter besluitvorming voorgelegd worden.

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 2024 en de grondexploitatie 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 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 (natuurinclusief 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 klimaatadaptie 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 zoals doelgroepen met een zorgvraag/-behoefte. Naast vrije sector koopwoningen is in Parkrijk ook een substantieel aantal sociale en midden huurwoningen gerealiseerd en in aanbouw.

RijswijkBuiten heeft een onverminderde aantrekkingskracht op woningzoekenden, van jonge



starters tot senioren. Van stimulerende maatregelen zoals de erfpacht-regeling en de starterslening wordt goed gebruik gemaakt. Alle plannen die in het afgelopen kalenderjaar in verkoop zijn gebracht zijn 100% verkocht. Het sentiment is positief en de wijk blijkt onveranderd gewild bij bestaande bewoners en woningzoekenden. Verhuisbewegingen binnen de wijk bevestigen dit beeld. Het onderstreept dat RijswijkBuiten een begrip is, een groot compliment voor Rijswijk.

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 woningmarkt 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 hypotheekrente hebben wel hun sporen nagelaten, (woning)bouwprojecten staan qua financiële haalbaarheid onverminderd onder druk (grondwaarden), inclusief het afzetrisico (betaalbaarheid).

Ondanks deze omstandigheden wordt in 2025 verder gebouwd aan RijswijkBuiten, letterlijk (geplande start bouw) en figuurlijk (bestemmingsplannen, bouw- en woonrijp maken en op de tekentafel). Ook wordt dit kalenderjaar opnieuw een aantal deelplannen in verkoop gebracht.

Met de Grondexploitatie 2025 wordt een stevige (financiële) basis gelegd voor de jaren tot en met 2030, 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 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 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 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 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.

1.2. Deelgebieden RijswijkBuiten

1.3. 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;
- Woongebied Pasgeld-West.



Speelvoorzieningen



1.4. Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Woongebied Sion

De transformatie van het eerste deel (Sion) is nagenoeg afgerond. Dit glastuinbouwgebied is vanaf 2012 getransformeerd naar een woongebied met overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen.

Sion is qua planvorming bijna volledig gereed. Dit kalenderjaar worden de – voorlopig – laatste woningen gerealiseerd op door de gemeente uitgegeven bouwgronden. Het betreft de ontwikkeling van de Rijswijksche Vlechterij op de zogenaamde locatie IJzervlechterij en het 'geitenweitje'.

Op de middellange termijn, als de gronden beschikbaar komen waar thans het Programmabureau RijswijkBuiten en een tijdelijke school gehuisvest zijn, kan Sion definitief afgerond worden.

Op de Van der Maarel locatie (BPD) worden 54 woningen gerealiseerd. Dit betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom.



Woongebied Parkrijk

In het wijkdeel Parkrijk is de bouw in 2016 gestart en de afrondende gronduitgifte in dit wijkdeel wordt in 2030 verwacht.

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 middenhuur wordt er in Parkrijk een gemêleerd aanbod qua woningtypes gerealiseerd.

De tijdelijke schoollocatie aan de Trilgrasstraat (in 2020 in gebruik genomen, nu in gebruik bij de Freinetschool) blijft naar verwachting tot 2029 in gebruik, waarna deze locatie voor de afrondende woningbouw kan worden aangewend. 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 middeldure huurwoningen en woonzorgvoorzieningen opgeleverd waarmee dit deelgebied en RijswijkBuiten als geheel qua voorzieningenniveau een enorme boost heeft gekregen.

In de spoorzone is de grond voor het appartementencomplex De Machinist in 2024 verkocht. De instrumenten erfpacht met korting en starterslening zijn waardevol gebleken. De toegekende Start Bouwimpuls-subsidie (€ 758.000,-) heeft ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de haalbaarheid van het project. De laatste appartementen in de spoorzone en de woningen in de Parkrand staan gepland voor 2027 en 2029.

Woongebied Pasgeld - West

Alle percelen in dit deelgebied zijn inmiddels verworven.

Voor het ontwerpproces van Pasgeld - West is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het 'Schetsboek Pasgeld in potlood' (2021). Op grond hiervan heeft de gemeenteraad zijn kwalitatieve en programmatische ambities voor de ontwikkelingsvisie vastgesteld. Tezamen met de criteria van het Hoogheemraadschap voor de wateropgave van geheel Pasgeld is hiermee in het bestemmingsplan Pasgeld-West



rekening gehouden. De gemeenteraad heeft een krediet bij de Algemene Dienst verstrekt voor de volledige inrichting van de Bos- en Parklopers.

Als gevolg van een gestarte bezwaar- en beroepsprocedure is de geplande start van de bouw in het gebied vertraagd en wordt nu voorzien in 2026.

Woongebied Pasgeld - Oost

Het gebied Pasgeld - Oost betreft een gebied waarvoor als sinds 1999 concrete plannen bestaan voor woningbouw, overwegend grondgebonden. 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.

Als gevolg van het gevoerde participatietraject heeft de gemeenteraad in 2021 besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden achterwege te laten en uit te gaan van een beperking van het aantal te realiseren woningen, resulterend in maximaal 110 vrije sector woningen.

Dit betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de te ontwikkelen gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom.

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.

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.

Op 30 september 2014 heeft de gemeenteraad een 1^e herziening van het bestemmingsplan en 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 2^e herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de herziening 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 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 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 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.



Vanwege de gewenste optimalisaties die in de Zevende herziening, 2019 van de grondexploitatie zijn opgenomen, zijn aanvullende planologische besluiten noodzakelijk. Dit heeft te maken met een overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen in het vigerende bestemmingsplan Sion - 't Haantje (2^e herziening).



Om de plannen in RijswijkBuiten te kunnen realiseren zijn de volgende planologische besluiten in voorbereiding en/of in procedure gebracht.

De bestemmingsplannen voor de Van der Maarel locatie in Sion (12-12-2023) en Pasgeld-West (21-09-2023) zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan Pasgeld-West is nog niet onherroepelijk wegens ingesteld beroep tegen vaststelling. Voor Pasgeld-Oost is het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd (12-12-2023) en (18-6-2024) vastgesteld. Ook tegen dit besluit is beroep ingesteld.

De grondexploitatie Sion -

't Haantje heeft betrekking op de realisatie van twee bestemmingsplannen:

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

1.5. 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 het 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 wijkoverstijgende 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 woonrijp maken

De kosten van bouw- en woonrijp maken als geraamd in de Twaalfde herziening, 2024 zijn op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming inzake 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 alsmede 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,- toegekend.

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.

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 vijf hubs opgeleverd. Waardoor er 5 elektrische auto's, 5 bakfietsen en 8 elektrische fietsen beschikbaar zijn. De verwachting is dat er nog 2 hubs in 2025 worden opgeleverd.

De twee laatste hubs worden in 2026 uitgevoerd. In totaal zullen er 9 auto's, 9 bakfietsen en 8 e-bikes beschikbaar zijn. Indien de vraag voldoende is, zijn de hubs direct op te schalen tot 18 auto's en 18 bakfietsen.



Elektrische deelauto Hely 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 Oriented 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 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 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 conform 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 conform de subsidievoorwaarden SBI). Uit de verkoopcijfers van de eerste twee fasen 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 middenhuur-segment.

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 middenhuurwoningen in Rijswijk onderstreept. 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 middenhuur woningen in de markt kan worden gezet.

1.6. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Grondexploitaties 2025 bedraagt:

€ 13,48 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 12,82 miljoen nadelig per 1 januari 2025

In de vastgestelde in de Grondexploitaties 2024 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 15,48 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 14,63 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 iets toegenomen (= nadelig) en wel van € 4,096 miljoen tot € 4,155 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:

€ 18,73 miljoen nadelig in de Grondexploitaties 2024 naar

€ 16,98 miljoen nadelig in de Grondexploitaties 2025

€ 1,75 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

Dit laat zich als volgt verklaren:

€ 0,53 miljoen nadelig plankosten

€ 2,00 miljoen nadelig civiele techniek: bouw- en woonrijpmaken

€ 1,44 miljoen voordelig opbrengsten bouwgronden

€ 0,76 miljoen voordelig subsidie startbouwimpuls

€ 2,51 miljoen voordelig kostenstijgingen en rente

€ 0,43 miljoen nadelig overig

€ 1,75 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 € 4,16 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 2025, zijn 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 globaal programma voor deelgebied Pasgeld-West.



Figuur 1: Exploitatiegebied/ruimtegebruik Sion - 't Haantje 2025

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 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 Noordhoornsewetering, 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 (kaart SSIKC02-BASIS-01n.dwg, 31-03-2015)	593.989 m ²
Parkrijk (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024)	384.289 m ²
Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015, geactualiseerd in kaart phapbt61.dwg, 06-03-2024)	<u>213.370 m²</u>
Grondexploitatiegebieden (bruto)	1.191.648 m ²
Waarvan in grondexploitatie bedrijventerrein Haantje – Pasgeld	139.725 m ²
Waarvan in te passen (obv actualisering 06-03-2024)	<u>73.512 m²</u>
Grondexploitatie woongebied: netto ontwikkelgebied	978.411 m ²

In de Grondexploitatie 2025 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 1-1-2025							
	totaal	inpassen	netto ontwikkelgebied	uitgeefbare kavels		verharding, groen en water	
Sion	593.989	59.959	534.030	222.421	42%	311.609	58%
Parkrijk wonen	279.401	9.258	270.143	126.483	47%	143.660	53%
Pasgeld-West wonen	178.533	4.295	174.238	57.730	33%	116.508	67%
	1.051.923	73.512	978.411	406.634	42%	571.777	58%

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 2025.

Programma 2025

Wonen	2025	2024	2023	
Woningen	3.614	3.627	3.561	stuks
Voorzieningen	11.902	11.902	11.902	m ² BVO

Figuur 3a: Programma

Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2025

	Sion - 't Haantje		Zorghuisvesting		RijswijkBuiten Totaal	
	stuks	aandeel	stuks	aandeel	stuks	aandeel
Grondgebonden woningen	2.141	59,2%	-	0,0%	2.141	57,9%
Vrije kavels	81	2,2%	-	0,0%	81	2,2%
Appartementen	1.392	38,5%	84	100,0%	1.476	39,9%
Totaal	3.614	100,0%	84	100,0%	3.698	100,0%
Sociaal	297	8,2%	57	67,9%	354	9,6%
Goedkope huur	320	8,9%	27	32,1%	347	9,4%
Bereikbaar	325	9,0%	-	0,0%	325	8,8%
Middelduur	1.445	40,0%	-	0,0%	1.445	39,1%
Duur/Extra duur	1.227	34,0%	-	0,0%	1.227	33,2%
Totaal	3.614	100,0%	84	100,0%	3.698	100,0%
Grondgebonden	2.222	61,5%	-	0,0%	2.222	60,1%
Gestapeld	1.392	38,5%	84	100,0%	1.476	39,9%
Totaal	3.614	100,0%	84	100,0%	3.698	100,0%
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

De categorie woningbouw 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 Dertiende herziening, 2025 (woongebied) betreft 3.698 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 RijswijkWonen. 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 2025: € 900,07) tot € 1.184,82 huur per maand en grondgebonden koopwoningen met een verkoopprijs VON tot circa 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 de vorige herzieningen reeds 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 38,5% 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. Onderzocht wordt nog 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 het te verwachten resultaat op de grondexploitatie.

In de huidige uitwerking voor Pasgeld-West is ook een basisschool inclusief bijbehorende sportzaal opgenomen.

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 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.

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 was voor het niet gesubsidieerde deel opgenomen in het investeringsplan 2019-2022 van de gemeente, en waarvoor de gemeenteraad inmiddels kredieten beschikbaar heeft gesteld.

Eerder had de metropoolregio de aanmeldingen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden opgenomen in haar begroting 2020 en meerjarenbeeld 2021-2023. Inmiddels heeft de metropoolregio deze subsidies niet meer in haar programma staan.



Spoorwegonderdoorgang RijswijkBuiten

2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2018 besloten om de volkstuinvereniging De Schoffel in RijswijkBuiten 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 inhoudgegeven.

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.

2.2.4. 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. Daarmee staat het de voorgenomen planning en fasering van het de aangrenzende woongebieden en het Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld niet meer in de weg.

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% en 3,0% per jaar aangetrokken. Voor het deel waarvoor nog geen projectfinanciering is afgesloten geldt het huidige rente-omslagpercentage (1,0%).

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*

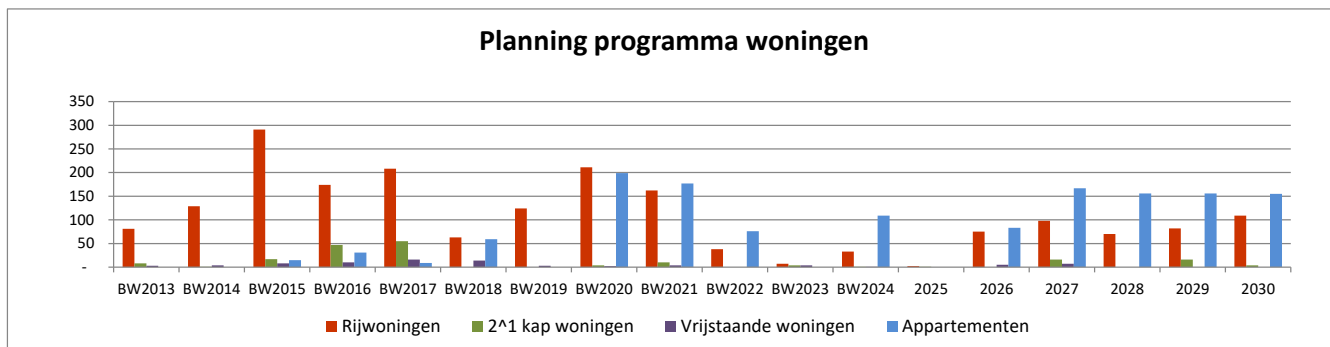
*****Alle indexen bij de vorige Grondexploitatie minus 1 jaar ter vergelijking*

Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten



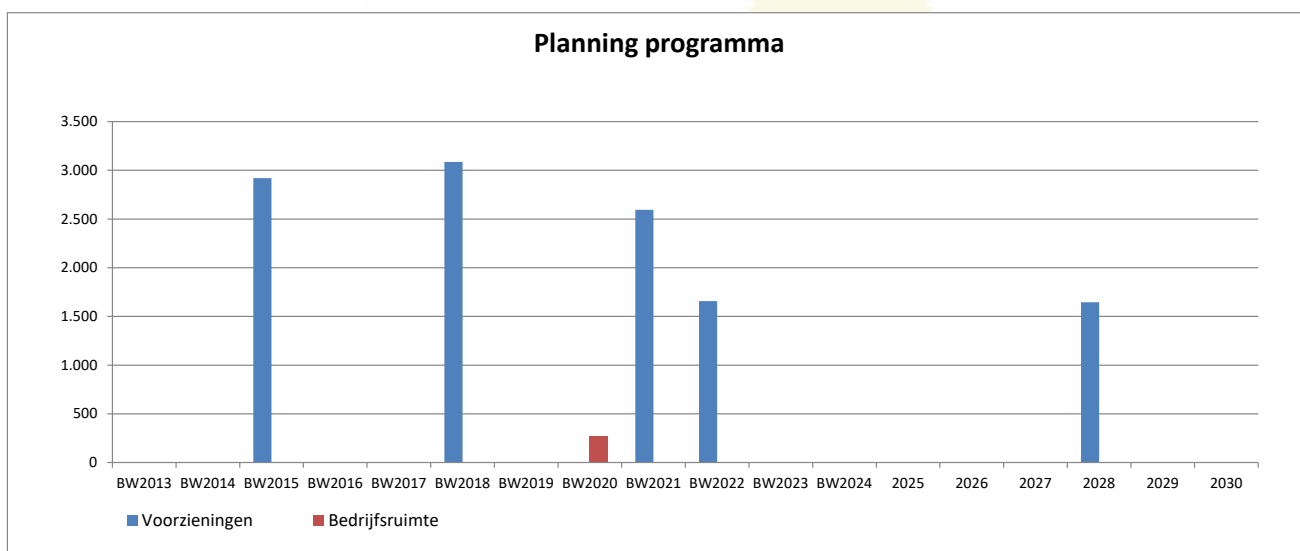
2.4. Overzicht investeringen, opbrengsten en resultaat

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Rijwoningen	81	129	291	174	208	63	124	211	162	38	7	33	2	75	98	70	82	109	1555
2^1 kap woningen	8	1	17	47	55	-	-	4	10	-	4	1	1	-	16	-	16	4	155
Vrijstaande woningen	3	4	8	10	16	14	3	2	4	-	4	1	-	5	7	-	-	-	67
Appartementen	-	-	15	31	9	59	-	199	177	76	-	109	-	83	167	156	156	155	1555
Totaal woningen	92	134	331	262	288	136	127	416	353	114	15	144	3	163	288	226	254	268	2688

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Voorzieningen	-	-	2.919	-	-	3.085	-	-	2.595	1.657	-	-	-	-	-	1.646	-	-	11.299
Bedrijfsruimte	-	-	-	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269

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.

