

Raadsvoorstel

Rijswijk



Datum besluit B&W 16 mei 2019
Forumverg. d.d. 7 mei 2019
Agendapunt nr. 16
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Economie, Grondzaken, Onderwijs, Wonen,
Stadsbeheer en Financiën
Redacteur N.C.J. van der Sande
Doorkiesnummer (070) 326 10 37
Afdeling Programmabureau RijswijkBuiten
Corsanummer 19.035232

Aan de Raad,

1. Onderwerp
De Grondexploitatie Sion-'t Haantje Zevende herziening, 2019
2. Voorstel
 1. Vaststelling van de voorgestelde beleidswijzigingen en oplossingen voor een sluitende grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019;
 2. Kennis te nemen van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019



3. Inleiding

Bij het opstellen van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Zevende herziening, 2019 is de meest actuele financiële stand van zaken verwerkt, waaronder met name de financiële gevolgen van de schorsende werking op de tweede herziening van het bestemmingsplan Sion – 't Haantje en de effecten van deze vertraging.

Onderzocht is welke oplossingen voor het tekort in de conceptversie mogelijk zijn om te komen tot een kostendekkende grondexploitatie, met een passend risicoprofiel.

Dit heeft geresulteerd in een pakket aan maatregelen, met een voordelig resultaat op de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019 van € 0,66 miljoen.

De nadruk bij de 7e herziening ligt vooral op de oplossingsvoorstellen voor het geraamde tekort als gevolg van de financieel negatieve gevolgen van de schorsende werking op de tweede herziening van het bestemmingsplan Sion – 't Haantje en de effecten van deze vertraging.

Ten opzichten van en voortbordurend op de 6e herziening zijn een aantal wijzigingen opgenomen in de feitelijke grondexploitatie. Het betreft o.a.:

- Het raadsbesluit tot het inpassen van Recreatievereniging De Schoffel, waardoor het saldo van de grondexploitatie vermindert, maar daartegenover het gekwantificeerd risico van het inpassen van de recreatievereniging De Schoffel vervalt.
- De archeologische werkzaamheden in Sion deelplan 16 (voormalige Kloosterlocatie), waardoor het saldo van de grondexploitatie vermindert, maar het gekwantificeerd risico hiervan eveneens vervalt.
- De oplopende bouw- en personeelskosten in de bouwsector sinds 2017, welke naar verwachting nog een doorlopend effect zullen hebben in 2019, geldt onverkort voor de civiel-/cultuurtechnische werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken).

4. Verdragingschade schorsing vaststellen bestemmingsplan Sion - 't Haantje

Als gevolg van de schorsing in het najaar van 2017 als gevolg van het ingestelde beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, tweede herziening is aanmerkelijke schade in het planproces opgetreden.

Hierbij moet worden gedacht aan de omvangrijke proceskosten (van juridische en ambtelijke ondersteuning als ook van aanvullende onderzoeken), maar vooral ook aan de vertraging in de gebiedsontwikkeling.

Lopende projecten zijn tijdelijk stilgelegd en de vervolgontwikkelingen zijn noodgedwongen uitgesteld. De geraamde daling van de boekwaarde zet door de vertraging later in, waarbij de plankosten, waarvan met name de rente, een verslechtering van de geraamde grondexploitatie veroorzaakt.

Met deze schorsing is de einddatum van de grondexploitatie nu gezet op ultimo 2026 (in plaats van 2023).



5. Oplossingen voor het geraamde tekort op de conceptversie van de Grondexploitatie Sion-
 't Haantje Zevende herziening, 2019
 In deze grondexploitatie zijn de volgende oplossingen verwerkt:
 Verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied met 400;
 Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie Van der Maarel naar woningbouw;
 Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m²;
 Toevoegen van een kantoortjesachtige invulling op het bedrijventerrein;
 Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in deze
 grondexploitatie (na raadsbesluit omtrent verkoop grond en instemming op
 woningbouwprogramma).
 Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de
 algemene dienst van de gemeente.

6. Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

 Het geraamd resultaat op de Zevende herziening, 2019 bedraagt:
 € 0,75 miljoen voordelig op eindwaarde, ultimo 2026.
 € 0,66 miljoen voordelig op startwaarde per 1 januari 2019

 In de vastgestelde Zesde herziening, 2017 bedroeg de contante waarde van het resultaat:
 € 1,50 miljoen voordelig op eindwaarde, ultimo 2023
 € 1,27 miljoen voordelig op startwaarde per 1 januari 2017

 Ter optimalisering van het resultaat op de grondexploitatie zal onverminderd worden ingezet
 op onderzoek naar verbetervoorstellen en maatregelen. Zoals gebruikelijk zullen deze jaarlijks
 bij de herziening van de grondexploitatie worden meegenomen.

8. Vervolg
 De wijzigingen als gevolg van deze herziening voor 2019 zullen verwerkt worden in de
 tweede halfjaarrapportage 2019. De wijzigingen voor de meerjarenbegroting worden
 meegenomen in de programmabegroting 2020-2023.

9. Communicatie
 Geen

10. Bijlagen
 Grondexploitatie Sion – 't Haantje Zevende herziening, 2019

burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 mei 2019
Gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders
d.d.23 april 2019, nr. 19.035232, 19-018

BESLUIT:

1. Vaststelling van de voorgestelde beleidswijzigingen en oplossingen voor een sluitende grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019;
2. Kennis te nemen van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Zevende herziening, 2019

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 mei 2019

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen