

OPTIMALISATIE MOGELIJKHEDEN

Grondexploitatie SION – 't Haantje Achtste herziening, 2020



Beeldvormende sessie
Gemeenteraad Rijswijk
DATUM XXX 2020



Agenda Beeldvormende Sessie

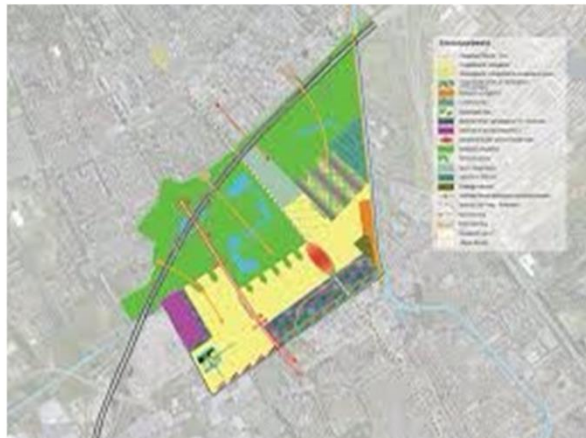
1. Planning besluitvorming
2. Ambities en uitgangspunten Masterplan 2009
3. Terugblik, acties en onderzoeken 2019
4. Stand van zaken deelgebieden Sion, Parkrijk, Pasgeld
5. Optimalisatiemogelijkheden per inputfactor
6. De Achtste herziening grondexploitatie, 2020:
 - het financiële beeld
 - stand boekwaarde
 - prognose 2020/2021
7. Resumerend
8. Conclusie
9. Gevraagd besluit en procedure

1. Planning besluitvorming

- 17 maart: Beeldvormende sessie Raad
- 18 maart / 21 april: Vragen, nadere informatie
- 21 april: Forum Stad
- 12 Mei: Raadsvergadering
- 11 Juni: Forum Stad
- 23 juni: Vaststelling jaarrekening Raad



2. Ambities en uitgangspunten Masterplan



Ambities Masterplan Rijswijk-Zuid 2009

Gestart als:

- Subsidieloos plan, in (financiële) crisistijd
- Duurzaamheid: hoog ambitieniveau

Ambities 2009:

- Groenstedelijk woonmilieu
 - Sion: sub-urbaan
 - Parkrijk & Pasgeld: rustig stedelijk
- Bouwen voor:
 - doorstroming en kenniswerkers
 - Starters
 - alle type doelgroepen



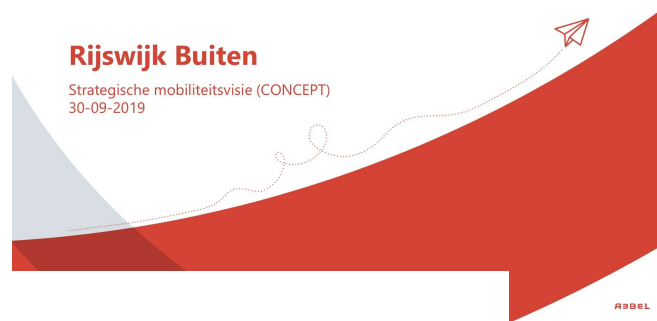
Achtergronden Masterplan Rijswijk-Zuid 2009

Situatie Rijswijk destijds:

- Achteruitgang algehele vitaliteit
- Meer vergrijzing dan rest NL
- Veel 'scheefwoners' in sociale huurvoorraad
- Jongeren vertrokken naar elders
- Verouderde woningvoorraad
- Financiële situatie verslechterde

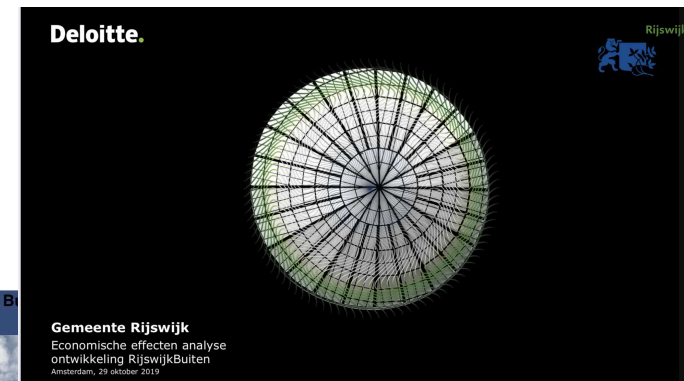


3. Terugblik, acties & onderzoeken 2019



Analyse Risicomanagement
RijswijkBuiten

Analyse Risicomanagement
RijswijkBuiten



Verdieping - workshops met de gemeente

een wijk voor moderne energie

Terugblik situatie 2019

- Fors tekort van €13 - €18 mln op de grondexploitatie zonder maatregelen
- Uitgifte lag circa 1½ jaar stil

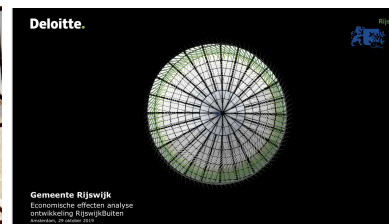
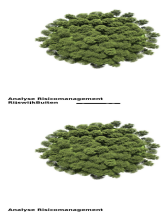
Raadsbesluit juni 2019:

- Extra grondopbrengst woningen
- Stelpost € 4 mln, door verdichting MGW: 400
- Meer bedrijven
- Deel kosten naar investeringsplan (HPS en brug)
- Verliesvoorziening BWR (civiele werken)
- Nieuwe mogelijke tekorten opvangen binnen het exploitatiegebied

Acties/onderzoeken 2019

Advies Baker Tilly:

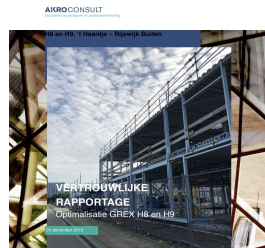
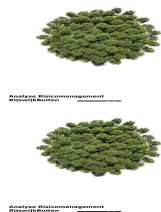
- Raming plankosten te laag
- Onderbouwing BWR-kosten
- Onderbouwing ruimte in relatie tot beoogde verdichting
- Onderbouwing opbrengst bedrijfsruimte



Een wijk vol nieuwe energie

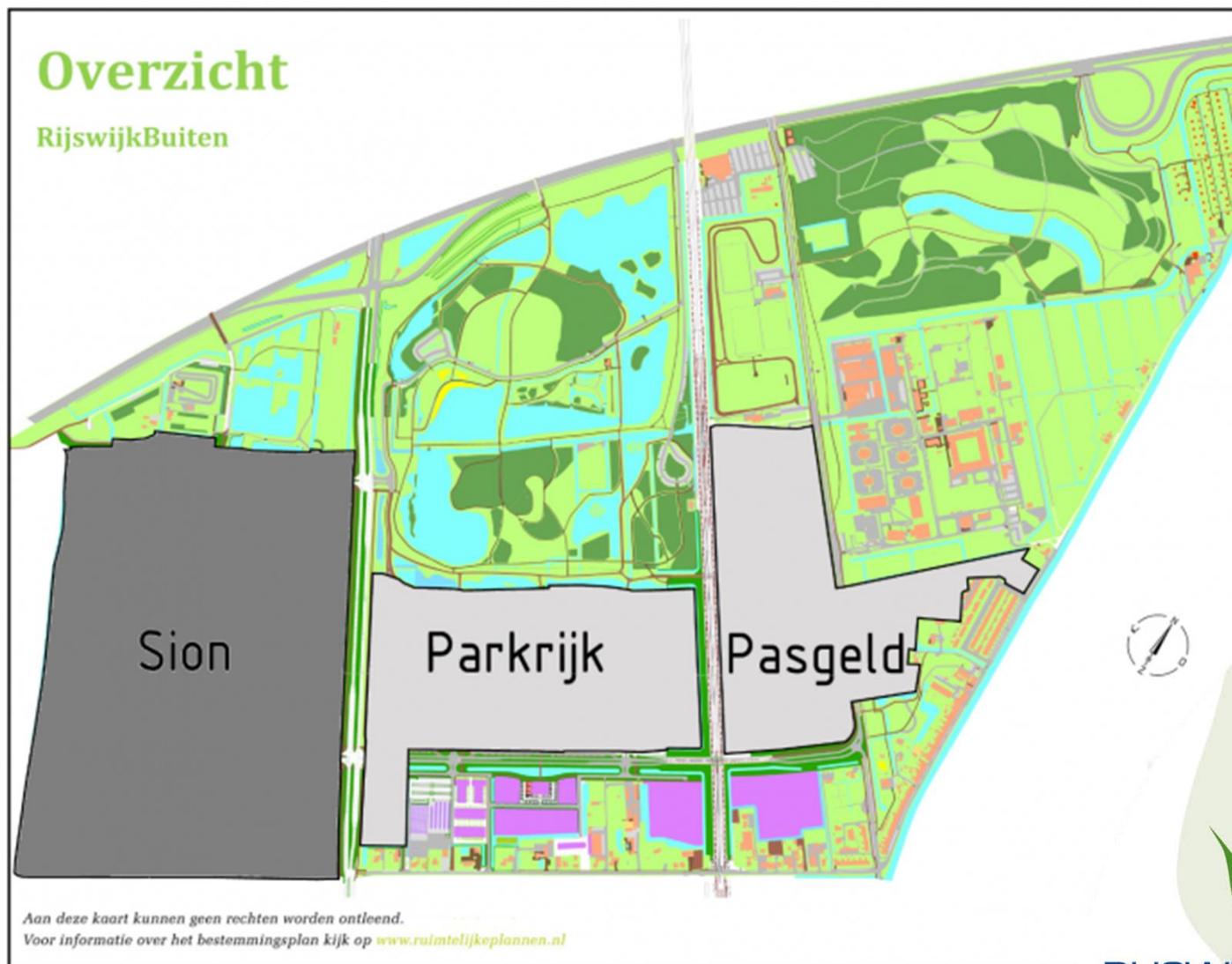
Acties/onderzoeken 2019

- Rapport Deloitte/Stad2 (18 aanbevelingen; weging risico's);
- Rapport AKRO-consult (haalbaarheid/opties bedrijfsterrein);
- Ruimtelijke/plan-economische verkenning Pasgeld-West;
- Economische- /maatschappelijk effect analyse Deloitte;
- Integraal Strategisch mobiliteitsplan REBEL-Groep;
- Bestuursakkoord DSM/Delft/Rijswijk/Provincie Zuid-Holland



Een wijk vol nieuwe energie

4. Stand van zaken Sion, Parkrijk, Pasgeld



Deelgebied Sion

- Deelplan 16 /kloosterlocatie verkocht ('kers op de taart')
- Deelplan 9, fase deelplan 6, in afronding en ontwikkeling

Aandachtspunten:

- Ontsluitingsweg
 - Locatie ijzervlechterij
 - Inrichting deelplan 8
 - Spelen
 - Tijdelijke school
 - Brug over Beatrixlaan
 - Positie/functie koetshuis
- SION gereed: 2022



Deelgebied Parkrijk

- **VEEL** in verkoop en ontwikkeling
- Verkoop deelgebieden bedrijfskavel H7;
- School, gezondheidscentrum
- Huisvesting specifieke doelgroepen (Our House, Senioren, Intensieve zorg, Initiatief Blauwe Parel)
- Optimalisatie (28 MGW woningen extra)
- Aanleg tunnel onder spoor gestart
- Parkrijk gereed: 2025



Aandachtspunten:

- Effect en communicatie mobiliteit
- Aansluiting op Wilhelminapark en aansluitend wegennet!



Park Rodenburg

Parkrijk



De Buitenparel



De Lanen



RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie



Buytenpoort

Parkrijk:

Ca 800 nieuwe woningen in 2020 en 2021
Start gezondheidscentrum en school
Huisvesting bijzondere doelgroepen



De Entree



De Wilgen



De Linden

Deelgebied Pasgeld-West

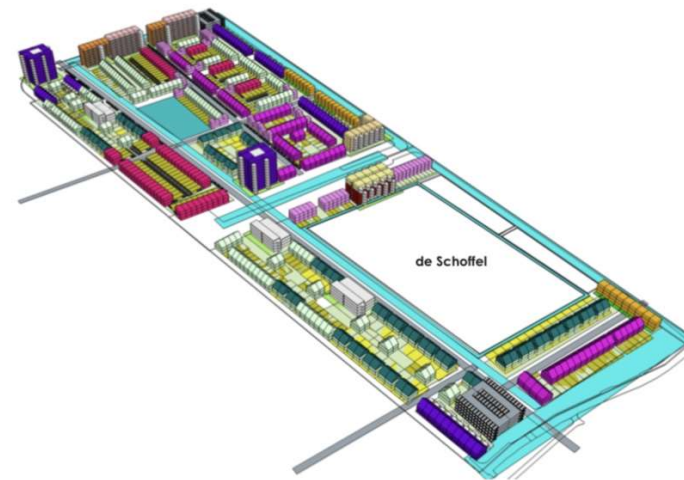
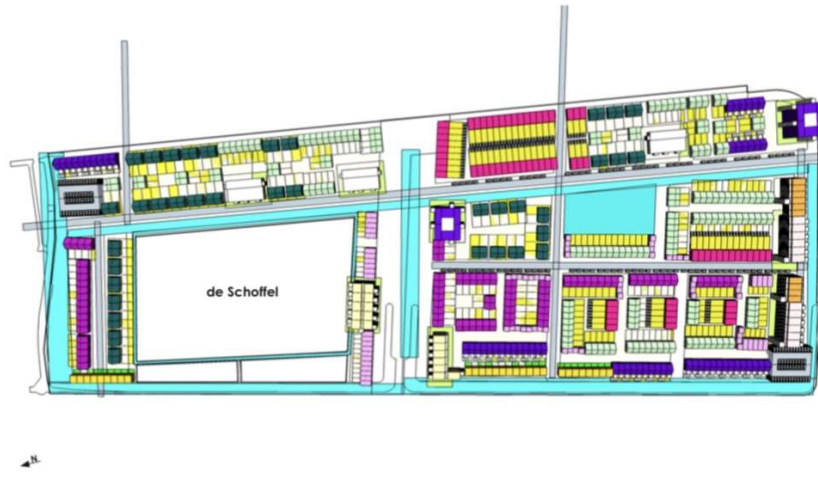
- Lessons learned Parkrijk
- Eerste ruimtelijke verkenning: de programmering/raming in de grondexploitatie is ruimtelijk en financieel onderbouwd
- Variabelen van invloed op resultaat:
 - verhouding gestapeld / grondgebonden;
 - de samenstelling van het woningbouwprogramma;
 - reservering voor voorzieningen;
 - te hanteren parkeernorm/ toe te passen mobiliteitsplan



Model proefverkaveling Pasgeld-West

Hoge duurzaamheidsambities

Model Proefverkaveling
Eerste verkenning inpassing woontypes in ruimtelijke model



Diversiteit aan woningtypen

Basisprogramma 964 woningen

520 EG woningen
444 MG woningen
School
10 % sociaal MGW
10 % BeBo/starterswoning
Parkeernorm 1,34

Optimalisatie 1: 1414 woningen

495 EG woningen
919 MG woningen

Basis scenario				
		(excl sociaal)		
Verhouding		ggb 54%		
		app 46%		
Parkeernorm		1,34		
Opp. en aantallen				
type	functie	Totaal aantal	%	Kavelopp in m²
Rijwoning - XS	Woi Koop gezins 4k	88	10%	81,6
Rijwoning - S	Woi Koop gezins 5k	131	15%	102,0
Rijwoning - M	Woi Koop gezins 5k	123	14%	108,0
Rijwoning L	Woi Koop gezins 5k	44	5%	120,0
2*1 kap	Woi Koop gezins 5k	88	10%	194,4
Vrijstaand	Woi Koop gezins 5k	-	0%	-
Bebo	Woi Starterswoning	88	10%	57,6
Appartement - Urban	Woi Koop gezins 3-4k	44	5%	67,5
Appartement- VS (30:Woi Belegger 2k		79	9%	25,0
Appartement- VS (40:Woi Belegger 3k		88	10%	25,0
Appartement- VS (40:Woi Belegger 3k		88	10%	21,2
Studio (50x30m)	Woi Belegger studio 1	18	2%	15,6
Appartement - Sociaal	Woi Corporate app 2-3	88	10%	15,0
		876		
		876	100%	
		964	110%	
Aantal benodigde parkeer		1.291		
Parkeren - maaiveld	Parl Koop - maaiveld	811,4		
Parkeren - 5 laags	Parl Koop - gebouwd	480,0		
Mobiliteit	Parl Koop/lve	-		
Kantoor	Wei Kantoor nieuw	-		
Commercieel	Wei ZZPers	-		
Uitgeefbaar totaal				71.672,66
Gebouwd parkeren				2.240,00
School				2.850,00
Waterberging				20.000,00
Taluds				10.000,00
Hoofdinfra				10.000,00
Kabels en leidingen				5.000,00
Woonstraten tussen egw				18.237,34
Groen				5.000,00
M² totaal				145.000,00
Totaal plangebied				145.000,00
Restant				0,00

Optimalisatie 1			
Toelichting: ggb 35%, app 65%			
Verhouding		(excl sociaal)	
ggb		35%	
app		65%	
Parkeernorm		1,34	
Opp. en aantallen			
Totaal aantal	%	Kavelopp in m²	
128,6	10%	81,6	
128,6	10%	102,0	
128,6	10%	108,0	
64,3	5%	120,0	
-	0%	194,4	
-	0%	-	
129	10%	57,6	
64	5%	67,5	
193	15%	25,0	
193	15%	25,0	
193	15%	21,2	
64	5%	15,6	
128	10%	15,0	
1.286			
1.286	100%		
1.414	110%		
1.895			
1.414,5			
480,0			
-			
-			
-			
Uitgeefbaar totaal		73.614,42	51%
Gebouwd parkeren		2.240,00	2%
School		2.850,00	2%
Waterberging		20.000,00	14%
Taluds		10.000,00	7%
Hoofdinfra		10.000,00	7%
Kabels en leidingen		5.000,00	3%
Woonstraten tussen egw		16.887,34	13%
Groen		5.000,00	3%
M² totaal		145.000,00	
Totaal plangebied		145.000,00	
Restant		0,00	

Optimalisatie 2: 992 woningen

536 EG woningen
456 MG woningen
geen school

Optimalisatie 3			
Toelichting: geen ruimtereservering voor school			
Verhouding	(excl sociaal)		
	ggp	54%	
	app	46%	
Parkeernorm	1,34		
Opp. en aantallen			
Totaal aantal	%	Kavelopp in m²	
90	10,0%	81,6	
136	15,0%	102,0	
127	14,0%	108,0	
45	5,0%	120,0	
90	10,0%	194,4	
0	0,0%	-	
90	10,0%	57,6	
45	5,0%	67,5	
81	9,0%	25,0	
90	10,0%	25,0	
90	10,0%	21,2	
18	2,0%	15,6	
88	100,5%	15,0	
904			
904	100,0%		
992	1132,7%		
1.329,1			
849,1			
480,0			
-			
-			
-			
-			
Uitgeefbaar totaal	73.935,95	51%	
Gebouwd parkeren	2.240,00	2%	
School	-	0%	
Waterberging	20.000,00	14%	
Taluds	10.000,00	7%	
Hoofkfinra	10.000,00	7%	
Kabels en leidingen	8.000,00		
Woonstraten tussen egw	15.824,05	13%	
Groen	5.000,00	3%	
M² totaal	145.000,00		
Totaal plangebied	145.000,00		

Optimalisatie 3: 1021 woningen

551 EG woningen
470 MG woningen
straten 8 m1
Parkeernorm 1,0

Optimalisatie 4		
Toelichting: straten (8m), minder mv pp lagere parkeernorm		
Verhouding	(excl sociaal)	
ggv	54%	
app	46%	
Parkeernorm	1,00	

Opp. en aantallen		
Totaal aantal	%	Kavelopp in m ²
93	10%	81,6
139	15%	102,0
130	14%	108,0
46	5%	120,0
93	10%	194,4
0	0%	-
93	10%	57,6
46	5%	67,5
83	9%	25,0
93	10%	25,0
93	10%	21,2
19	2%	15,6
94	10%	15,0
927		
927	100,00%	
1.021	110,10%	
1.021		
301,0		
720,0		
-		
-		
-		

Jilgeefbaar totaal	75.914,29	52%
Bebouwd parkeren	3.360,00	2%
School	2.850,00	2%
Waterberging	20.000,00	14%
faluds	10.000,00	7%
toofdinfra	10.000,00	7%
Cabels en leidingen	5.000,00	3%
Nooonstraten tussen egw	12.875,71	9%
Zroen	5.000,00	3%
Vt totaal	145.000,00	
Totaal plangebied	145.000,00	
Restant	0,00	

Optimalisatie 4: 1120 woningen

560 EG woningen
560 MG woningen
geen school
parkeernorm 1,0

Optimalisatie 5			
Toelichting: ggb 50%, app 50%			
lagere parkeernorm en geen school			
Verhouding		(excl sociaal)	
ggb	50%		
app	50%		
Parkeernorm	1,00		
Totaal aantal		Opp. en aantallen	Kavelopp in m2
162	16,0%		81,6
162	16,0%		102,0
101	10,0%		108,0
81	8,0%		120,0
51	5,0%		194,4
0	0,0%		-
101	10,0%		57,6
51	5,0%		67,5
71	7,0%		25,0
91	9,0%		25,0
81	8,0%		21,2
61	6,0%		15,6
105	10,3%		15,0
1.015			
1.015	100,0%		
1.120	110,3%		
1.120			
399,9			
720,0			
-			
-			
-			
-			
Uitgeefbaar totaal	77.963,01		54%
Gebouwd parkeren	3.360,00		2%
School	-		0%
Waterberging	20.000,00		14%
Taluds	10.000,00		7%
Hoofdinfra	10.000,00		7%
Kabels en leidingen	5.000,00		3%
Woonstraten tussen egw	13.676,99		9%
Groen	5.000,00		3%
M² totaal	145.000,00		
Totaal plangebied	145.000,00		
Rentet	0,00		



Woonmilieus Pasgeld-West



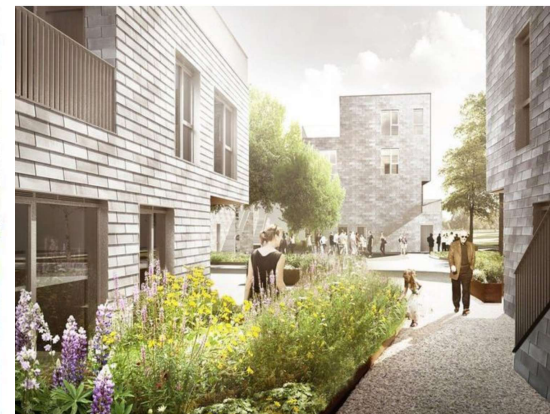
Nieuw Leyden - Woonstraat



Zeeburgerreiland - Alzijdigheid woonkwaliteit



Woonmilieus Pasgeld-West

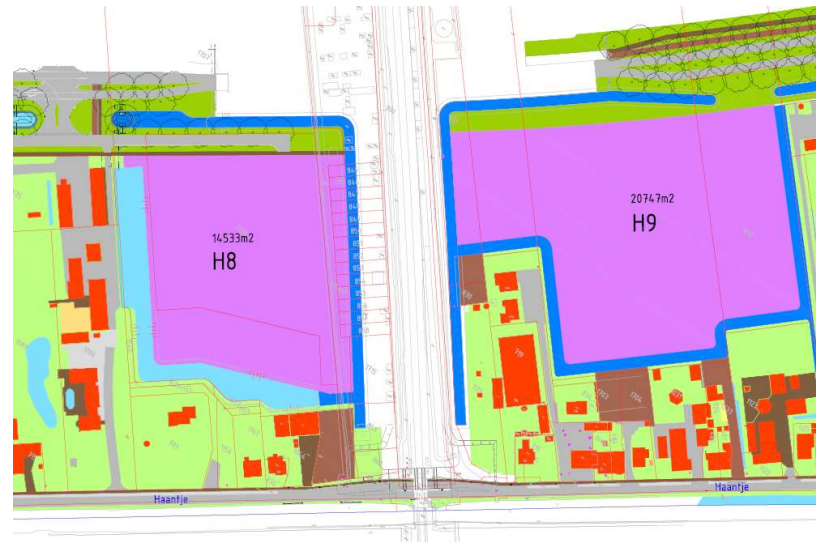


BUURTEN



Bedrijventerrein 't Haantje

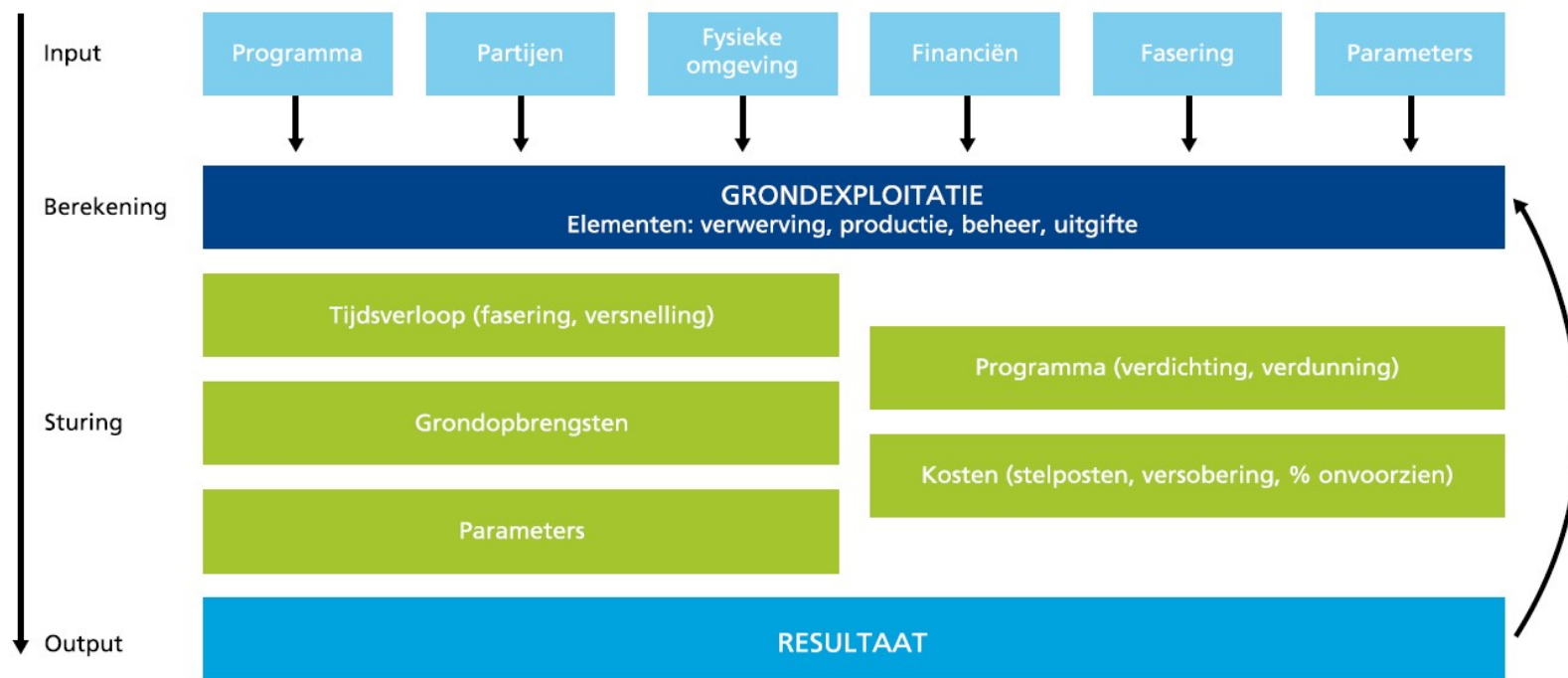
- **Extern onderzoek AKRO concludeert:**
- Grondprijs per m² is goed verdedigbaar;
- Streef naar intensief ruimtegebruik;
- Beleidsmatig nog te onderzoeken:
 - erfpacht als sturingsinstrument,
 - inzet Industrieschap De Plaspoelpolder (IPP);
- Drukt op de Grondexploitatie



5. Mogelijkheden optimalisatie grondexploitatie

Input, sturing en output

- Veel inputfactoren die bepalend zijn voor de inschatting van het resultaat;
- Inputfactoren = de stuurknoppen voor het beïnvloeden van het plansaldo



Optimaliseringsrichtingen voor de GREX

Per parameter beoordeeld

Programma	1 Samenstelling woningbouwprogramma; 2 Verruiming/verdichting woningbouwgebied; 3 Samenstelling prijscategorieën; 4 Omvang commerciële voorzieningen; 5 Omvang maatschappelijke voorzieningen.
Partijen	1 Rol en inbreng van marktpartijen; 2 Idem vwb corporaties en huurbeleggers; 3 Marktscan (extern advies); 4 Subsidiescan.
Fysieke omgeving	1 Inbreng/omvang kunstwerken; 2 Aansluitende infra, woningbouw en voorzieningen; 3 Opgravingskosten archeologie.
Financiën	1 Omvang opbrengsten uit woningbouw; 2 Omvang exploitatiegebied; 3 Toerekenen gerealiseerde en nog te realiseren infra; 4 Omvang/toerekening WOZ en leges; 5 Idem cumulatieve opbrengst gemeentefonds.
Fasering	1 Looptijd van de GREX; 2 Tempo van de ontwikkeling; 3 Scan risico/invloed spoorverdubbeling.
Parameters	1 Vaststelling rentepercentage; 2 Herijking/vaststelling prognose jaarlijkse stijgingen;

Programma

- 1 Samenstelling woningbouwprogramma;
- 2 Verruiming/verdichting woningbouwgebied;
- 3 Samenstelling prijscategorieën;
- 4 Omvang commerciële voorzieningen;
- 5 Omvang maatschappelijke voorzieningen.

1. Totaal 3.584 woningen; 64% grondgebonden, 36% gestapeld (+ 228 woningen)
2. Sociale huur: 10% van 3.368 (GREX 2019 zonder verdichting) = 337
3. 50 EGW en 287 MGW (9,4% van 3.584)
4. 70 EGW in categorie bereikbare huur of bereikbare koop (doorstroming)
5. Intensiever ruimtegebruik bedrijfsterrein
6. Pasgeld-West mogelijkheid tot verdere optimalisaties

Financieel:

70 EGW bereikbare huur/-koop (1+2+3) ++

Optimalisatiemogelijkheden Pasgeld-West: +

Partijen

- 1 Rol en inbreng van marktpartijen;
- 2 Idem vwb corporaties en huurbeleggers;
- 3 Marktscan (extern advies);
- 4 Subsidiescan.

1. Versnelling samenwerkings- en realisatieovereenkomsten (onderzoek samenwerkingsvormen spoorzone en Pasgeld-West);
2. Samenwerking met corporaties programma Spoorzone/Pasgeld-West;
3. Gezamenlijk marktscan vs marktvraag blijvend uitvoeren;
4. Subsidiescan in voorbereiding; samenwerking met MRDH en Provincie Zuid-Holland;
5. Onderzoek samenwerking met DSM en Delft.

Financieel: PM
Risicobeheersing
Kennis en kunde

Fysieke omgeving

- 1 Inbreng/omvang kunstwerken;
- 2 Aansluitende infra, woningbouw en voorzieningen;
- 3 Opgravingskosten archeologie.

1. Duurzaamheid als leidend principe: investering 15-20 mln;
2. Langzaamverkeersverbinding over Beatrixlaan (onderdeel integraal mobiliteitsplan en investeringsplan);
3. Inzet op hoogwaardig openbaar vervoer (integraal mobiliteitsplan);
4. Investerings in Wilhelminapark;
5. Analyse archeologische kosten/aandacht voor opgravingen;

Financieel: PM

Onderdeel investeringsagenda 2021 e.v.

Onderdeel stedelijke agenda

Financiën

- 1 Omvang opbrengsten uit woningbouw;
- 2 Omvang exploitatiegebied;
- 3 Toerekenen gerealiseerde en nog te realiseren infra;
- 4 Omvang/toerekening WOZ en leges;
- 5 Idem cumulatieve opbrengst gemeentefonds.

1. Pasgeld-Oost: +
2. Wijzigingsbevoegdheid Park +
3. Economische effect analyse (inzicht in gemeentefonds/WOZ);

Financieel: +
Kennis en kunde



Financiën

- 1 Omvang opbrengsten uit woningbouw;
- 2 Omvang exploitatiegebied;
- 3 Toerekenen gerealiseerde en nog te realiseren infra;
- 4 Omvang/toerekening WOZ en leges;
- 5 Idem cumulatieve opbrengst gemeentefonds.

Economische Effecten

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

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

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

© 2019 Deloitte The Netherlands

Analyse economische effecten RijswijkBuiten

Fasering

- 1 Looptijd van de GREX;
- 2 Tempo van de ontwikkeling;
- 3 Scan risico/invloed spoorverdubbeling.

Parameters

- 1 Vaststelling rentepercentage;
- 2 Herijking/vaststelling prognose jaarlijkse stijgingen;

1. Looptijd is tot en met 2026
2. ca 350 woningen per jaar
3. Tempo ook afgestemd op hoofinfra
4. Rente vanaf 1 september 2020 daalt fors/afloop derivaat
5. Jaarlijkse stijging/prognoses gebaseerd op behaalde resultaten, i.c.m. marktinfo

Financiën: PM

Risicobeheersing

6. Achtste herziening van de grondexploitatie



Het financiële beeld
Stand van de Boekwaarde
Prognose 2020/2021



Verschillenindicatie grondexploitatie 2019/2020

- **Opbrengsten:**
 - Renteaanpassing
 - Verwervingskosten
 - Bereikbare huurvoorraad EGwoningen (afsprak corporaties)
- **Kosten:**
 - Plankosten
 - Bouw- en woonrijpmaken (verliesvoorziening noodzakelijk)
 - Geluidsvoorzieningen



Stand boekwaarde/uitgifte woningbouw

Doelstelling 2019 behaald; forse daling boekwaarde voorzien

- Verkocht/in verkoop gebracht: 1.370/1.576 (ca 40 %);
- Opbrengst: € 120 mln/€ 135 mln;
- Raming jaarschijf 2019: € 13,8 mln;
- Realisatie 2019: € 13,3 mln;
- (vrijwel) Vastgelegd verkocht 2020: € 33,6 mln; (was 2019 € 22,1 mln)
- Boekwaarde per 1/1/2020: € 149 mln; (-€ 1,7 mln)
- Prognose boekwaarde per 1/1/2021: € 121,8 mln.; (-€ 27,2 mln)
- Prognose 2020: 398 woningen 36,9 mln
- Prognose 2021: 412 woningen 26,4 mln
- Prognose 2022-2026: 281 woningen per jaar

Risico-analyse Deloitte/Stad2

- **Maak keuze:** of tempo (versnelde verlaging boekwaarde), of hogere opbrengst (stijging marktprijzen);
- Bij hoog tempo daalt ook het risicoprofiel;
- Beschouw nader de afzetbaarheid/opbrengst van dure appartementen (bouwkostendruk!);
- Opbrengst bedrijventerrein blijft fors;
- Veel waardering voor onderbouwing van opgaves;
- *We zijn er nog niet!*



7. Resumerend

- Verliesvoorziening als geraamd in 2019 blijft noodzakelijk voor sluitende GREX 2020 (incl. verwerking opmerkingen Baker Tilly, Deloitte/Stad2);
- Toename verliesvoorziening GREX 2019 vs 2020 = - 0,095 mln;
- Risicoparagraaf: daalt van 8 mln (2019) naar 7 mln (2020); omzet GREX 330 mln;
- Externe risicoanalyse Deloitte/Stad2 is 9 mln;
- Geen aanleiding om risicobuffer op begroting aan te passen

Ontwikkeling RijswijkBuiten Programma

- Tempo en afzet op orde i.t.t. 2018
- Ontwikkeling in alle deelgebieden op gang
- Forse afname boekwaarde in 2020
- Adviezen/aanbevelingen/analyses verwerkt
- Leidt tot robuuste grondexploitatie



Implicaties corona crisis

- Vertragingseffect op ontwikkelingen RijswijkBuiten
- Nu: met marktpartijen impact crisis in beeld brengen
- Effect op grex: met name in 2021 en volgende jaren
- Omvang en impact op grex en gebiedsontwikkeling nu nog niet te beoordelen
- Voorstel: financiële actualisatie grex in oktober 2020 naar effecten



8. Conclusie

- Aanbevelingen/opmerkingen Accountant intensief onderzocht en zoveel mogelijk verwerkt in de grondexploitatie;
- Er wordt een forse daling Boekwaarde voorzien in 2020 en 2021;
- Tempo draagt bij aan verbetering van de algehele financiële huishouding van de gemeente;
- Er is sprake van een robuuste grondexploitatie, maar we zijn er nog niet;
- Het aantal optimalisatiemogelijkheden is (zeer) beperkt;
- Corona crisis vraagt om een geactualiseerd beeld per oktober 2021

9. Gevraagd besluit en procedure

- Behoud van duurzaamheidsambities als USP;
- Stuur op tempo; geen hypotheek op de toekomst;
- Sociale huur: omzetting EGwoningen sociaal in bereikbare huur, handhaaf 10%;
- Uitwerking verkenning 2020/2021 locatie Pasgeld-West;
- Bedrijventerrein 't Haantje: vaststelling klein MKB-profiel, onderzoek in 2020 mogelijkheden erfpacht, afzet IPP (industrieschap).

Planning besluitvorming

- 17 maart: Beeldvormende sessie Raad
- 18 maart / 21 april: Vragen, nadere informatie
- 21 april: Forum Stad
- 12 Mei: Raadsvergadering
- 11 Juni: Forum Stad
- 23 juni: Vaststelling jaarrekening Raad



“Verder bouwen aan een moderne en duurzame woonwijk voor de 21^e eeuw!”



RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie