



aan
De Raad

van / doorkiesnummer
College van B&W

ter kennisname aan
-

corsanummer
21.055322

bijlage(n)
-

datum

betreft
16e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2021



**16e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
2021**



Inleiding

Sinds de start van het Programma Rijswijk-Zuid wordt de gemeenteraad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid door u aangewezen als groot project conform de "Procedureregeling grote projecten". Als gevolg van deze regeling ontvangt u tweemaal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het Programma RijswijkBuiten.

Voor de inhoud van de voortgangsrapportage is aansluiting gezocht bij de in de procedureregeling vermelde onderwerpen:

1. Probleemanalyse
2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage
3. Beleidskaders en beleidsruimte
4. Eventuele wijzigingen in de reikwijdte van het project
5. Planning van het project
6. Ontwikkeling van de financiën van het project
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's
8. Wijze van aansturing
9. Overige aangelegenheden.

1. Probleemanalyse

De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een omvangrijke en complexe opgave. Daarom hebben wij vanaf de start gekozen voor een meer programmatische aanpak. Door het vaststellen van het Masterplan op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Op 27 september 2011 is het bestemmingsplan (inclusief de grondexploitatie en het exploitatieplan) vastgesteld. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan en daarmee is het bestemmingsplan het nieuwe kader van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten voor het college.

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad de tweede herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten noopten tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje op een aantal punten. Tegen dit besluit heeft DSM beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft, na een tussenuitspraak op 8 november 2017, op 23 januari 2019 einduitspraak gedaan en DSM in het ongelijk gesteld. Als gevolg van deze beroepsprocedure heeft de ontwikkeling van de woningbouw en afzet van gronden en kavels in Parkrijk ('t Haantje) forse vertraging opgelopen en geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie.

Op 20 april 2021 is de Grondexploitatie Sion – 't Haantje, Negende herziening, 2021 door het college vastgesteld, en vervolgens ter inzage gelegd. In het derde kwartaal 2021 zal de gemeenteraad een actualisatie van het woningbouwprogramma kunnen vaststellen en daarmee de visie en het kader voor de voortzetting van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Een en ander zal worden vastgelegd in de Tiende herziening grondexploitatie Sion t Haantje 2022.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfasen in Parkrijk en Pasgeld, de brede school/voorzieningen, het bedrijventerrein, het project Verbreden Beatrixlaan-Zuid en de Spoorverdubbeling. In de tabel hieronder leest u de stand van zaken per heden.



Tabel: voortgang doelstellingen

	Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage
Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 17, 17B, 19, 20, 21 en 22. Woningbouw in 't Haantje H1.1, H1.2 en H1.3a	Deze deelplannen zijn opgeleverd.
Woningbouw deelplan 6 Tuinen van Sion	Met uitzondering van de locaties van het programmabureau en de tijdelijke school is dit deelplan opgeleverd. Het programmabureau zal eind van dit jaar verwijderd worden. Het team zal dan in de kleine tijdelijke school aan de Van Rijnweg gehuisvest worden. De grote tijdelijke school wordt komende jaren nog voor onderwijs en huisvesting van de huisartsenpraktijk ingezet.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	Dit deelplan is opgeleverd. Voorzien is dat in dit deelplan ook de hellingbaan voor de verbindingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd kan worden. Dit wacht nog op definitieve besluitvorming over deze brug.
Woningbouw deelplan 9 Vrije kavels	In 2019 zijn hier een vijftal woningen gerealiseerd. Ernaast wordt een programma van 10* 2 ¹ kap en 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. De grond is verkocht en de bouw start in het 3e kwartaal van 2021.
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	In deelplan 10 zijn op drie van vier vrije kavels woningen opgeleverd. Bij de laatste woning worden op dit moment de laatste werkzaamheden uitgevoerd
Woningbouw deelplan 12 Vrije kavels	De laatste 5 woningen op dit deelplan zijn dit voorjaar opgeleverd.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	De bouw van de woningen in drie fasen is voltooid en de woningen zijn opgeleverd. Voor de inrichting van het middenterrein wordt een ontwerp opgesteld rekening houdend met input vanuit de wijk
Woningbouw deelplan 18 De Eilanden	Alle woningen en de openbare ruimte van het eiland zijn opgeleverd.
Parkrijk Deelplan 41	Het eerste appartementengebouw moet eind 2021 opgeleverd worden. De bouw van het project Our House zal na bouwvakantie van 2021 starten en samen met de andere appartementen in de 2e helft van 2022 opgeleverd worden.
Parkrijk H1.3b	De 43 woningen van het project De Wilgen (deelplan H1.3B) in Parkrijk worden opgeleverd medio 2021.
Parkrijk H1.3c	In dit deelplan wordt een passend woningbouwprogramma bestaande uit appartementen voor de vrije huursector, zorgappartementen voor de vrije huursector, een woonzorggebouw voorzien. Bestuurlijke besluitvorming inzake bestemmingsplan en omgevingsvergunningen staat gepland voor Q3/2021. Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Deze procedure loopt inmiddels.
Parkrijk H2.1b	In dit deelplan wordt het project de BuitenParel gerealiseerd. Er worden in totaal 30 woningen voorzien: 18 grondgebonden woningen en 12 appartementen. De verkoop is in het 1e kwartaal van 2020 gestart. Start bouw is in het 1e kwartaal 2021 aangevangen en de oplevering staat gepland eind 2021 / begin 2022.
Parkrijk H2.2	In deelplan H2.2 (Park van Rodenburg) worden in totaal 77



	woningen voorzien. De verkoop heeft in het voorjaar van 2020 plaats gevonden en de bouw is inmiddels gestart. De oplevering van de woningen is gepland in Q4 2021
Parkrijk H3.1b/H2.1b	In dit deelplan wordt "De Entree" voorzien bestaande uit een gezondheidscentrum, 28 sociale huur en 32 vrije sector koopappartementen. Bestuurlijke besluitvorming inzake contractvorming/grondverkoop is vertraagd en staat nu gepland voor Q3 2021. De start van de bouw staat gepland in januari 2022 en de oplevering medio 2023.
Parkrijk H3.f1 en H3.f2	De bouw van 67 eengezinswoningen (De Lanen fase 1) is medio 2020 gestart en de oplevering staat gepland in het 3e kwartaal van 2021. De tweede fase van 46 eengezinswoningen (De Lanen fase 2) is geheel verkocht en de bouw start in juli 2021.
Parkrijk H3.f3	Dit deelplan bestaat uit 3 fasen, namelijk 32 eengezinswoningen, 20 beneden-/bovenwoningen en 35 eengezinswoningen. Inmiddels zijn alle woningen verkocht en zal de bouw van de woningen in het 3 ^e kwartaal starten
Parkrijk H4.1a	De bouw van de woningen, ook sociale huurwoningen, boven een buurtwinkelcentrum waaronder een supermarkt in de spoorzone is dit voorjaar gestart. De oplevering wordt voorzien medio 2022.
Pasgeld-West	De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van deze locatie zijn gestopt als gevolg van ingediende bezwaren hiertegen. De verkoop van de eerste woningen wordt hier eind 2022 verwacht.
Bedrijventerrein	In het bedrijventerrein is het bedrijfsverzamelgebouw "De Comphaan" gerealiseerd en qua uitgifte gereed. Van deelplan H7 is een gedeelte gereserveerd voor uitgifte. De reservering liep tot dit jaar, maar is verlengd. ProRail heeft op deelplan H8 een perceel langs het spoor als werkterrein voor de aanleg van de spoorverdubbeling en onderdoorgang verworven en in gebruik genomen. Dit perceel wordt na afloop van de werkzaamheden weer teruggekocht en is hierdoor in 2025 weer beschikbaar voor uitgifte. De bedrijventerreinen in Pasgeld-West zullen na de realisatie van de onderdoorgang van het spoor ontsloten en in verkoop gebracht worden. De onderdoorgang wordt cf. planning medio 2021 opgeleverd en in gebruik genomen.
Openbaar vervoersvoorzieningen	Na realisatie van een onderdoorgang van het spoor kan er een definitieve verbinding van buslijn 51 over de Laan van 't Haantje gerealiseerd worden. Dit vraagt bestuurlijke inzet richting o.a. de MRDH en kent een sterke relatie met de mobiliteitsvisie die opgesteld gaat worden.
Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk H4.2	Een tweede (definitieve) onderwijsvoorziening wordt in de Spoorzone gerealiseerd. De oplevering is in de zomervakantie 2021 gepland. Vanwege een tijdelijk tekort aan onderwijsvoorzieningen is langs de Laan van 't Haantje een tijdelijke school gerealiseerd. De school is in januari 2021 in gebruik genomen en zal naar verwachting tot na 2026 als zodanig in gebruik zijn. De woningbouw op deze locatie is daarom uitgesteld.
Spoortunnel Laan van 't Haantje	De uitvoerende werkzaamheden voor de spoorverdubbeling zijn gestart. Onder het spoor is een onderdoorgang aangelegd waarvan de oplevering deze zomer zal plaatsvinden. De gelijkvloerse kruising aan t Haantje is onlangs al afgesloten.
Halteplaats Stedenbaan	In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen



	wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een halteplaats in RijswijkBuiten. De planning hiervan valt buiten de scope van RijswijkBuiten.
--	---

3. Beleidskaders en beleidsruimte

Door het vaststellen van het Masterplan op 3 november 2009 zijn op strategisch en beleidsmatig terrein de kaders vastgesteld. Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld. Op 30 september 2014 is een 1e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

De tweede herziening van het bestemmingsplan Sion 't Haantje is bij uitspraak van de Raad van State d.d. 23 januari 2019 onherroepelijk geworden

Met de vaststelling van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Zevende herziening, 2019 heeft de gemeenteraad in juni 2019 een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke uitgangspunten vastgesteld.

Binnen deze kaders werkt het college aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte). Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang. Binnen de beleidsruimte moet de komende jaren een aantal doelen gerealiseerd worden om de projecten tijdig te kunnen realiseren.

Rapport van de Rekenkamer.

Bij de bespreking van het rapport van de Rekenkamer over de Procedureregeling grote projecten is verzocht om in de voortgangsrapportages van RijswijkBuiten ook aandacht te besteden aan inhoudelijke en beleidsmatige wijzigingen en maatschappelijke ontwikkelingen.

Zoals hierboven is aangegeven heeft het gemeentebestuur tot de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten besloten, onder andere door het vaststellen van een bestemmingsplan en het vaststellen van een grondexploitatie.

In het bestemmingsplan Sion 't Haantje zijn zaken op hoofdlijnen vastgelegd zoals: wat waar komt en onder welke voorwaarden. Binnen die kaders dienen vervolgens uitwerkingsplannen per deelgebied(je) te worden vastgesteld die de nadere invulling geven van het bestemmingsplan.

De grondexploitatie is met name een financieel document waarin is opgenomen welke inkomsten en uitgaven bij het te realiseren programma worden geraamd. Het te realiseren programma is gebaseerd op beleid/beleidsuitgangspunten.

De grondexploitatie is een "dynamisch document" dat jaarlijks wordt herzien. De herziening is primair omdat er in een periode van een jaar voortgang is geboekt; daadwerkelijk inkomsten en uitgaven zijn gerealiseerd en om op basis van de meest recent beschikbare informatie de cijfers te actualiseren.

Beleid/beleidsuitgangspunten die aan de grondexploitatie ten grondslag liggen kunnen door de gemeenteraad worden aangepast, hetgeen alsdan uiteraard direct gevolgen heeft voor grondexploitatie (lees: inkomsten en uitgaven).

Het vigerende bestemmingsplan en de vastgestelde grondexploitatie stellen tezamen de grenzen waarbinnen de gebiedsontwikkeling ter hand genomen wordt.

Gedurende de periode waar deze rapportage op ziet zijn geen beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd. Wel tekenen zich enkele ontwikkelingen af die naar verwachting in de loop van 2021 bestuurlijke besluitvorming vergt. Dit betreft naar verwachting:

a. Ontwikkeling Pasgeld-West

In de grondexploitatie wordt gerekend met een normatief programma (aantallen woningen, aantallen m² voor groen, water, verkeer etc.).

Op dit moment wordt een participatieproces doorlopen. De uitkomst van dit proces is uiteraard nog niet bekend, maar zal later dit jaar met u worden gedeeld.



b. Ontwikkeling Pasgeld-Oost

Strikt genomen behoort deze ontwikkeling niet tot de ontwikkeling Sion 't Haantje. In de grondexploitatie Sion 't Haantje is evenwel een te verwachten opbrengt vanuit Pasgeld-Oost als inkomst opgenomen. Pasgeld-Oost is eveneens opgenomen in het lopende participatieproces. Ook hiervoor geldt dat de uitkomst met uw raad wordt gedeeld en dat dat wellicht voor u aanleiding is tot wijzigingen van beleid/eerdere besluitvorming.

c. Herziening bestemmingsplan (3^e herziening bestemmingsplan Sion 't Haantje)

In de vastgestelde 9^e herziening grondexploitatie Sion 't Haantje zijn nu meer woningen geraamd dan strikt in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook zal naar verwachting de verhouding eengezinswoningen/meergezinswoningen enige aanpassing behoeven. Voorts lijkt het in de rede te liggen om voor het nog te ontwikkelen gebied een andere parkeernorm te gaan hanteren dan nu is opgenomen in het bestemmingplan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingplan (3^e herziening) noodzakelijk. Deze is, alsdan door uw raad vast te stellen.

Ten tijde van de periode waarop deze rapportage ziet is één wijzigingsplan voor het bestemmingsplan in procedure gebracht inzake het project Buitenpoort, te weten *ontwerpbestemmingsplan 't Haantje-H1.3c*. Het huidige bestemmingsplan staat woningbouw op de locatie reeds toe, maar voorziet niet specifiek in een 24-uurs-zorgfunctie. Daarnaast is door optimalisatie en uitwerking van het stedenbouwkundig plan gebleken dat een beperkte overschrijding plaatsvindt van de bestemming woongebied. Ter plaatse van die overschrijding is evenwel in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming groen gewijzigd mag worden in de bestemming wonen. De wijzigingsbevoegdheid kent een oppervlakte van ruim 14.000 m² en met het bouwplan wordt daarvan slechts voor ca. 200 m² gebruik wordt gemaakt.

Het college heeft besloten met toepassing van de coördinatieregeling een ontwerpbestemmingsplan samen met twee ontwerpomgevingsvergunning in procedure te brengen. Omdat uw raad een formele rol heeft, te weten het vaststellen van het bestemmingsplan, is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Dit ontwerpplan heeft tot 10 juni 2021 ter inzage gelegen. Het is aan uw raad om na het zomerreces inzake dit voorstel te besluiten, een raadsvoorstel daartoe is in voorbereiding.

d. Woonfonds

Als raad heeft u verzocht te onderzoeken of en op welke wijze gestuurd kan worden op het realiseren van betaalbare huurwoningen. Naar verwachting kan dat worden gerealiseerd in de vorm van participatie in een op te richten woonfonds. Op 17 juni bent u daarover ingelicht en heeft u besloten geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het besluit van het college tot deelneming in het op te richten Woonfonds Rijswijk. Formele besluitvorming inzake participatie in een op te richten woonfonds wordt in de 2 helft van 2021 verwacht.

Maatschappelijke gevolgen RijswijkBuiten

Het maatschappelijk effect van een het realiseren van een compleet nieuwe woonwijk is natuurlijk groot. Meer woningen, meer ingericht openbaar gebied, meer voorzieningen, meer (met name jongere) inwoners, meer verkeer etc. Voor de gemeente sec heeft het uiteraard ook effect: meer ingericht openbaar gebied te onderhouden, zorgtaken voor een groter aantal inwoners, maar bij voorbeeld ook meer inkomsten uit OZB en gemeentefonds. Ook zijn er meer huishoudens die kunnen bijdragen aan de "Rijswijkse samenleving" (door het doen van boodschappen, deelname aan verenigingsleven etc.). Een daadwerkelijke analyse van wat precies het maatschappelijk effect is, is niet verricht. Dat gaat voorbij aan de opdracht van de gebiedsontwikkeling sec.

In 2019 heeft Deloitte wel een economische effectrapportage over RijswijkBuiten opgesteld welke dat jaar ook aan de gemeenteraad is gepresenteerd.



4. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

Vanwege van de vertraging door de beroepsprocedure moesten een aantal maatregelen getroffen worden om de grondexploitatie weer in balans te krijgen. Dit is gebeurd door het vaststellen van de 7^e herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje op 18 juni 2019. De gemeenteraad heeft o.a. besloten:

- De exploitatieperiode van de grondexploitatie te verlengen t/m 2026;
- Verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied met maximaal 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 kantoorbestemming op het bedrijventerrein;
- Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2018 zijn op advies van de accountant de ramingen voor civiele werken bijgesteld en is een verliesvoorziening ingesteld. Met ingang van de Achtste herziening, 2020 is dit ook in de Grondexploitatie Sion – 't Haantje verwerkt.

5. Planning van het project

Het Programma RijswijkBuiten kent een aantal subprojecten die extra aandacht verdienen. Deze projecten kennen hun eigen fasering. Hieronder is deze mijlpalenplanning schematisch weergegeven.

	Start bouw	Oplevering
Woningbouw Deelplan 1, 2, 3, 4C/8A, 5, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 17, 17B, 19, 20, 21 en 22Sion, Brede school Sion, H1.1, H1.2 en H1.3a in 't Parkrijk	Overgedragen aan de lijn	
Woningbouw Deelplan 9 Sion	Q3 2019	Q3 2022
Woningbouw Deelplan 10 Sion vrije kavels	Q1 2018	Q4 2021
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q2 2015	Q4 2020
Woningbouw Deelplan 16 Sion	Q1 2020	Q2 2021
Woningbouw Deelplan 18 Sion	Q1 2018	Q4 2020
Onderdoorgang Laan van 't Haantje	Q3 2019	Q3 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 41	Q3 2020	Q4 2022



Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3b	Q2 2020	Q3 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3c	Q2 2021	Q1 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.1b	Q1 2021	Q1 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 2.2	Q4 2020	Q4 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.1	Q4 2020	Q3 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.1 De Entree	Q2 2021	Q1 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.2	Q2 2021	Q2 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.3	Q3 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.3	Q3 2021	Q3 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1	Q1 2021	Q3 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.2	Q3 2021	Q1 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.3	Q1 2022	Q3 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.4	Q3 2022	Q1 2024
Woningbouw Pasgeld-West	Q3 2023	Q3 2026
Woningbouw Pasgeld-Oost		



Brede School Parkrijk	Q2 2020	Q2 2021
Tijdelijke School Parkrijk	Q4 2019	Q4 2020
Spoorverdubbeling	Q4 2019	Q2 2025
Aanleg fietstunnel	Q1 2024	



Deelplannen woningbouw in Sion en Parkrijk



6. Ontwikkeling van de financiën van het project

De vastgestelde grex is een raming van de totaal te verwachten inkomsten en uitgaven voor de looptijd van de grondexploitatie. Op 20 april 2021 is de negende herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2020, door het college vastgesteld. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2021-2025. In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

Budgetten	Tijd	Geld
Verwerving	a)	
Plankosten financiering	n.v.t.	b)
Bouw- en woonrijp maken		c)
Plankosten overig		d)

Legenda budgetten	
	= ligt op schema
	= ligt nog net op schema
	= aandachtspunt

Toelichting bij tabel

- Voor de beoogde bouw- en ontsluiting van het gebied is het van belang tijdig over de gronden te kunnen beschikken. Er is overeenstemming over de laatste nog te verwerven percelen. De overeenkomsten hiertoe worden nog dit jaar gesloten.
- Vooruitlopend op het aflopen van het financieringsarrangement per september 2020 zijn afgelopen jaren al forward-leningen met een rente van ca. 1,0% en inmiddels zelfs leningen met een negatieve rente afgesloten.
- Bezwaar- en beroepstrajecten zorgen voor vertraging en hogere kosten.
- Als gevolg van het verlengen van de exploitatieperiode nemen de plankosten toe. Bezwaar- en beroepstrajecten en participatie zorgen eveneens voor vertraging en hogere plankosten.

7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. In dit overzicht is rekening gehouden met de uitkomsten van de Analyse risicomanagement RijswijkBuiten van Deloitte en Stad2 van 1 februari 2016 en de tussenrapportage zoals gepresenteerd op 5 november 2019 in de Sionsgaarde-bijeenkomst.

Voortgang sinds vorig rapportage		Toelichting
	15 ^e 16 ^e	
Kosten bouw- en woonrijp maken	→	De ramingen voor bouw- en woonrijp staan onder druk als gevolg van bezwaar en beroep en de stikstofmaatregelen.
Geluidswerende voorziening spoorlijn	→	In de grondexploitatie is budgettair rekening gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor. Ook in de risicoparagraaf wordt er nog met extra kosten rekening gehouden.
Plankosten	→	Er zijn extra plankosten als gevolg van bezwaar- en beroepstrajecten en het voeren van een participatietraject voor Pasgeld.



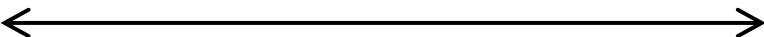
Planschade	 → 	Op dit moment is er geen aanleiding om planschade te veronderstellen.
Grondquotes woningbouwprogramma	 → 	De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. De grondwaarden worden niet d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de te verkopen grondwaarde wordt vastgesteld. Wel wordt getoetst of de berekende grondwaarden minimaal voldoen aan de gestelde grondquotes. Ook zijn de ramingen in de grondexploitatie gebaseerd op grondquotes. De stijgende woningprijzen en stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde.
Uitgifte vrije kavels	 → 	De m2-prijzen voor vrije kavels zijn markttechnisch getoetst. Deze prijzen zijn opgenomen in de grex. Op basis van de werkelijke vraag vanuit de markt, en een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan is het aantal uit te geven vrije kavels sterk verlaagd. Het risico is daarmee afgenomen.
Aantal appartementen	  →  	Het aantal appartementen was bij eerdere herzieningen van de grex neerwaarts bijgesteld. In de 6 ^e herziening van de grex is een uitbreiding van het aantal geplande appartementen naar 30% van de totale programmering verwerkt (inclusief Pasgeld-Oost). In de 8 ^e herziening zijn 228 extra appartementen in de spoorzone Parkrijk/Pasgeld-West opgenomen (was 400 in de 7 ^e herziening, de financiële taakstelling van € 4 miljoen is gelijk gebleven). In de 9 ^e herziening wordt nu uitgegaan van 36,2% van de totale programmering.
Sociale woningbouw	 → 	In 2017 zijn 24 sociale huurwoningen in deelplan 22 gebouwd. In deelplan 6 zijn er in 2019 26 gebouwd. In de programmering van de grex wordt, met uitzondering voor de extra te bouwen appartementen in de spoorzone, uitgegaan van 10% sociale huurwoningen. In de 9 ^e herziening wordt nu uitgegaan van 275 (7,6%) sociale huurwoningen. In de vorige herziening was dit 337 (9,4%). Daarnaast worden er nu zowel 190 woningen in de goedkope huur (lees = aanvangshuur < € 1.000,-) (5,3%) als ook 84 zorgeenheden gerealiseerd.
Voortgang programma	  → 	In de risicoparagraaf wordt rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een verdere vertraging. De vertraging als gevolg van het ingestelde beroep tegen de 2 ^e wijziging van het bestemmingsplan is verwerkt in de 7 ^e en daarna ook in de 8 ^e herziening van de grex. Verdere vertraging heeft geringe rentekosten tot gevolg maar resulteert wel in een langere periode aan plankosten.



Grondopbrengsten woningbouw	 → 	In de risicoanalyse worden de grondprijzen als realistisch, maar hoog beoordeeld. De stijgende woningprijzen, maar ook de stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel bestaat er een risico op het realiseren van een lagere grondopbrengst.
Grondprijs bedrijfspkavels	 → 	De grondprijs van de bedrijfspkavels wordt als relatief hoog beschouwd en daarmee ook als risicovol.
Uitvoeringskosten Archeologie	 → 	Met ingang van de 4 ^e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Ook excessieve kosten van vondsten en conservering zoals op deelplan 16 (Kloosterlocatie) en het terrein van het voormalig volkstuincomplex van TOG (vondsten vanuit de Romeinse tijd) dienen binnen de exploitatie opgevangen te worden. Naast de uitvoeringskosten komen ook nog de kosten van verslaglegging. In de 9 ^e herziening zijn de geraamde budgetten hiervoor verhoogd.

Legenda risico's

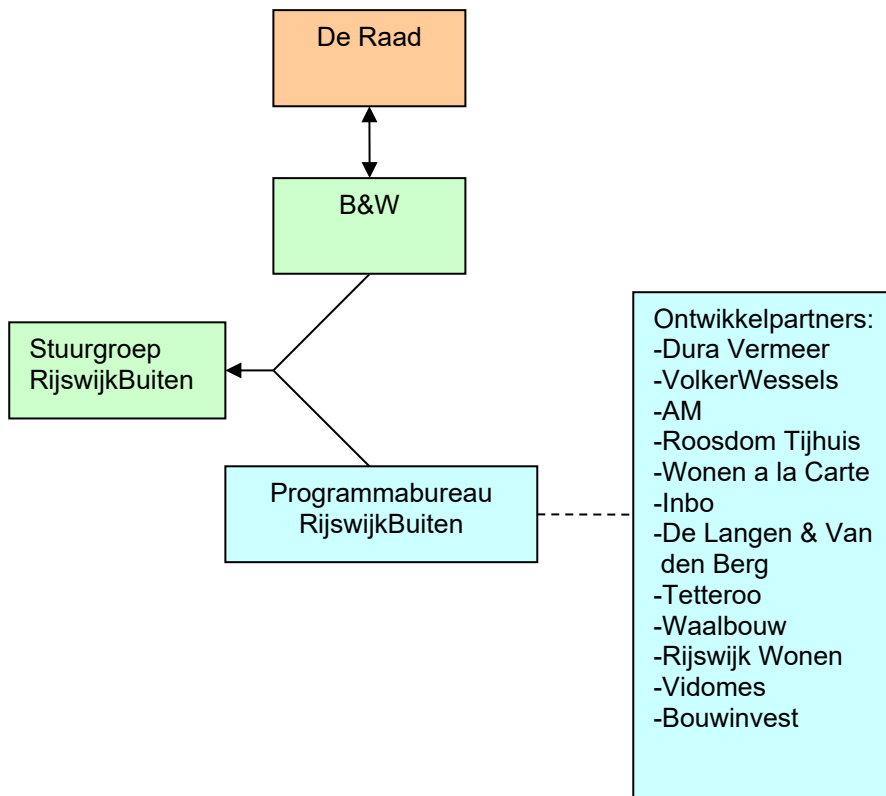
Klein risico					Groot risico
--------------	---	---	---	---	--------------





8. Wijze van aansturing

De wijze van aansturing ziet er schematisch als volgt uit:



9. Overige aangelegenheden

In de tabel hieronder staan de overige aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.

	Voortgang		Toelichting
	15 ^e	16 ^e	
Langzaamverkeers- brug over de Beatrixlaan		->	De brug staat op het investeringsplan van de Algemene Dienst en maakt geen deel uit van de grondexploitatie RijswijkBuiten.
Fietsverbinding Zweth – Lange Kleiweg		->	De vanuit de Metropoolregio toegezegde subsidie voor de aanleg van de fietspaden in de Zwethzone en in Sion is ontvangen. Ook voor de aanleg van het fietspad langs de Laan van 't Haantje wordt subsidie gevraagd. Voor de fietstunnel onder het spoor (investeringsplan gemeente) wordt, bij uitvoering van het groenconvenant, een subsidie van 50% geraamd. De kostenraming voor de tunnel is uit 2014 en is sindsdien niet geïndexeerd. Uit onderzoek naar de fietstunnel is gebleken dat de aanlegkosten de kostenraming uit 2014 ver te boven zullen gaan.



Bedrijventerrein	 → 	De invulling van het bedrijventerrein blijft een groot risico voor de grondexploitatie. Tekorten voor het bedrijventerrein moeten opgevangen worden vanuit de grondexploitatie woningbouw. Door de verdubbeling van het spoor kunnen de naastgelegen bedrijventerreinen niet voor 2025 ontwikkeld worden.
Bijdragen derden	 → 	Optievergoedingen, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, worden ook in andere vergelijkbare gevallen bij andere marktpartijen toegepast.
Inpassing volkstuinvereniging De schoffel	 → 	De gemeenteraad en het bestuur van de vereniging hebben ingestemd met een gedeeltelijke inpassing van De Schoffel. Inpassing van De Schoffel past binnen de gewenste invulling van het groenconvenant.
Ruimtegebruik en programma	 → 	De ruimtelijk-programmatische invulling van Parkrijk is in het afgelopen jaar geoptimaliseerd. Voor Pasgeld-West is ook in de 9 ^e herziening van de grex nog uitgegaan van normatieve ruimtegebruiksanalyses. In het komende jaar wordt hiervoor in samenspraak met de gemeenteraad een programma opgesteld.
Tunnel Laan van 't Haantje	 → 	Met ProRail is een overeenkomst gesloten voor het realiseren van een onderdoorgang onder het spoor voor zowel snel-als langzaam verkeer. De werkzaamheden zijn in het najaar 2019 gestart en deze zomer wordt de tunnel opgeleverd. Ten behoeve van een hoger kwaliteitsniveau draagt Rijswijk financieel bij (vanuit het investeringsplan). De aanleg van de Laan van 't Haantje wordt kort na de oplevering van de tunnel afgerond waarna er weer een verkeersverbinding tussen de Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg is.
Gevolgen van uitbraak corona-COVID-19	 → 	Het is nog onzeker welke gevolgen de uitbraak van het corona-virus heeft op de planning van de gronduitgifte, de bouwkosten en de woningprijzen (consumentenvertrouwen). Tot op heden is nog niet gebleken dat de pandemie negatieve gevolgen heeft voor de verkopen.

