

Notitie

Aan	Gemeente Rijswijk
Van	Edgar Wever, Robert Siersma
Ons kenmerk	637662490844264672
Datum	14 september 2021
Onderwerp	Oplegger bij de MKBA Pasgeld West en Oost

Op 15 juli 2021 heeft TwynstraGudde het definitieve rapport 'MKBA Pasgeld West en Oost' opgeleverd. In het kader van het traject Pasgeld is er een beeldvormende sessie met de gemeenteraad op 23 september 2021. De resultaten van de reeds afgeronde MKBA zullen daar door ons worden gepresenteerd. Echter, in de laatste bijeenkomst (d.d. 5 juli 2021) van de klankbordgroep Pasgeld is namens de bewonerswerkgroep Pasgeld Natuurlijk de variant 'Landschapspark Pasgeld' gepresenteerd.

Een vraag die binnen de gemeente Rijswijk speelt is wat de weging van deze variant is op maatschappelijke kosten en baten. In de variant wordt uitgegaan van investering in het groen, geen woningen in Pasgeld-Oost en ca. 500 woningen in Pasgeld-West. Aan TwynstraGudde is gevraagd de kosten en baten van deze variant door te rekenen en deze af te zetten tegen de onderzochte varianten in het opgeleverde rapport. In deze oplegger bij de MKBA hebben wij de resultaten hiervan vastgelegd.

Toelichting op de variant Landschapspark

De variant Landschapspark (zie figuur) is een nog niet volledig uitgewerkt plan, maar zet in hoofdlijnen in op het behoud van de natuur en landschap in Pasgeld, waarbij er ook extra word geïnvesteerd in dit groen. Het plan gaat er van uit dat er geen woningen worden gebouwd in Pasgeld Oost. In Pasgeld West is er wel enige ruimte voor woningbouw, namelijk aan de zuidkant langs de Laan van 't Haantje. Uitgangspunt voor de MKBA is 500 woningen (in plaats van de 967 woningen die in de opgeleverde MKBA zijn meegenomen).

Figuur 1. Variant Landschapspark. Bron: www.pasgeldnatuurlijk.nl





Vergelijking variant Landschapspark met alternatieven hoofdrapport

De vraag van de gemeente is hoe deze variant zich verhoudt tot de alternatieven die voor Pasgeld West en Oost zijn doorgerekend in de MKBA. Het lastige hierbij is dat de variant Landschapspark een integraal plan is voor het gehele gebied – waarbij er nog veel onbekend is hoe het er precies uit gaat zien – terwijl de reeds opgeleverde MKBA bestaat uit aparte MKBA-resultaten voor woningbouwplannen in de deelgebieden West en Oost.

Om de variant Landschapspark te kunnen vergelijken met de resultaten uit de MKBA is er daarom om te beginnen voor gekozen om in deze oplegger nieuwe alternatieven te definiëren die de vergelijking vergemakkelijken. Voor wat betreft de alternatieven uit de opgeleverde MKBA is er voor gekozen om Pasgeld West en Oost samen te voegen. Dit leidt ertoe dat in deze oplegger de volgende alternatieven tegen elkaar worden afgezet (tabel).

Tabel 1. Alternatieven MKBA Pasgeld

Alternatieven	Woningen in West	Woningen in Oost	Totaal aantal woningen	Overig
Projectalternatief 1	967	192	1.159	
Projectalternatief 2	967	150	1.117	
Projectalternatief 3	967	100	1.067	
Projectalternatief 4 (Landschapspark)	500	0	500	+ € Natuur en landschap

Projectalternatieven 1 t/m 3 zijn de samengestelde alternatieven van West en Oost uit het hoofdrapport. Projectalternatief 4 is de variant Landschapspark welke zich onderscheidt door minder woningen in West te bouwen, helemaal geen woningen in Oost en verder door extra te investeren in Natuur en Landschap in heel Pasgeld. Omdat dit laatste deel nog niet concreet is uitgewerkt kunnen we de kosten en baten hiervan alleen kwalitatief benoemen.

Deze vier alternatieven worden afgezet tegen een nulalternatief waarin er niets gebeurt in Pasgeld. Er worden in dit nulalternatief geen woningen gebouwd in Pasgeld en ook niet extra geïnvesteerd in natuur en landschap. Dit nulalternatief is in lijn met de uitgangspunten van het hoofdrapport.

Resultaten MKBA

In tabel 2 staan de MKBA resultaten van de vier projectalternatieven samengevat. Onder de tabel staat een toelichting op de resultaten.



Tabel 2. Kosten en baten van vier alternatieven voor Pasgeld West en Oost afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in mln. euro (contante waarde over periode 2021-2070, discontovoet 2,25%), prijspeil 2021

	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	Projectalternatief 3	Projectalternatief 4
	West: 967 woningen	West: 967 woningen	West: 967 woningen	West: 500 woningen
	Oost: 192 woningen	Oost: 150 woningen	Oost: 100 woningen	Oost: 0 woningen
				Investerings in landschap
Financiële effecten				
Resultaat grondexploitatie	28,0	27,8	24,0	-2,1
Maatschappelijke effecten				
Woongenot nieuwe woningaanbod	17,5	15,7	15,6	6,9
Effecten natuur en landschap agv woningbouw	-4,19	-4,13	-3,44	-1,12
- Recreatie	-0,09	-0,09	-0,04	0,00
- Milieu-klimaat en gezondheid	-0,31	-0,25	-0,20	-0,04
- Leefbaarheid omwonenden	-1,55	-1,55	-1,21	-0,22
- Kosten natuurcompensatie (intrinsieke waarde)	-2,25	-2,25	-1,98	-0,86
Subtotaal maatschappelijke effecten	13,3	11,5	12,2	5,8
Saldo MKBA	41,3	39,4	36,1	3,7
PM - kosten voor investeringen in groen				-
PM - baten van extra investeringen in groen				+
PM - post forenzen en bezoekers agv woningbouw	--	--	--	-
PM-posten Mobiliteit:				
- extra druk op belaste kruispunten	--	--	--	-
- milieu-, veiligheid-, geluid en klimaat	--	--	--	-
PM-post Klimaatadaptatie (wateroverlast)	+	+	+	+

Voor een toelichting van de kosten en baten van projectalternatieven 1 t/m 3 verwijzen we naar het hoofdrapport. De in tabel 2 gepresenteerde bedragen zijn daarbij een eenvoudige optelsom van de resultaten van de MKBA Pasgeld West in dat rapport (met 1 projectalternatief van 967 woningen) en Pasgeld Oost (3 projectalternatieven met respectievelijk 192, 150 en 100 woningen).

Het alternatief 4 (Landschapspark) is nieuw en is vergeleken met de eerste 3 projectalternatieven. Hieronder lichten we dit toe per onderdeel:

- In de grondexploitatie van projectalternatief 4 zijn we van het volgende uitgegaan:
 - Dezelfde grondaankopen zijn noodzakelijk (en al gedaan) als in de andere projectalternatieven voor Pasgeld West;
 - De 500 woningen kennen dezelfde verdeling over de verschillende woningtypen als de 967 woningen in de andere projectalternatieven;
 - Gezien de halvering van het programma halveren we ook de kosten van het bouwrijp en woonrijp maken en andere civiele kosten in het plangebied;
 - De plankosten en planning van de ontwikkeling zijn gehandhaafd;
- Te zien is in tabel 2 dat het resultaat van de grondexploitatie voor projectalternatief 4 veel lager ligt dan voor de eerste drie alternatieven en negatief uitvalt (namelijk. € -2,1 mln.). Dit is in hoofdzaak het gevolg van het vervallen van de helft van grondopbrengsten in Pasgeld West (ca. 64 mln. euro bij 967 woningen en ca. 33 mln. euro bij 500 woningen) én het feit dat dat in het verleden al grondaankoop is gedaan voor het groter plan van 967 woningen. De grondaankoopkosten zijn dus relatief hoog. De lagere civiele kosten dragen maar beperkt bij aan het veranderde resultaat.



- De woongenot baten van het nieuwe woningaanbod (500 woningen) komen uit op 6,9 miljoen euro. Uiteraard vallen deze lager uit dan bij de andere 3 alternatieven omdat het aantal gerealiseerde woningen lager is.
- De totale nadelige effecten op natuur en landschap als gevolg van de woningbouw zijn geraamd op 1,12 miljoen euro en daarmee aanzienlijk lager dan in de drie overige alternatieven. Dit komt omdat er in Oost helemaal niet wordt gebouwd in en West veel minder, waarbij er minder oppervlak (ongeveer 50%) natuur verloren gaat.
Toelichting per effect:
 - Recreatie; er wordt alleen gebouwd in West en hier wordt nu niet gerecreëerd. Er vinden dus geen nadelige effecten plaats op recreatiegebied als gevolg van de bouw van 500 woningen.
 - Milieu- klimaat en gezondheid; de bouw van 967 woningen in West (projectalternatieven 1 t/m 3) vragen om een ruimtebeslag van 17,6 ha. In het hoofdrapport is toegelicht tot welke schade dit leidt op gebied van milieu- klimaat en gezondheid. Voor projectalternatief 4 met 500 woningen is uitgegaan van een ruimtebeslag van 50% van 17,6 ha. De omvang van de effecten komt hiermee op 50% uit van de berekende effecten in het hoofdrapport voor Pasgeld West.
 - Leefbaarheid omwonenden; deze kosten komen uit op -0,22 miljoen euro en zijn daarbij gelijk gesteld aan de eerder berekende effecten voor Pasgeld West. De huishoudens die nu rondom Pasgeld West wonen verliezen zowel bij een variant van 967 als 500 woningen de nabijheid van het open landschap. Het aantal woningen dat wordt gebouwd zal hier weinig van op invloed zijn, veel belangrijker is waar deze woningen worden gebouwd. En in het alternatief Landschapspark worden de 500 woningen direct tegen de bestaande bebouwing gerealiseerd.
 - Kosten natuurcompensatie; deze kosten zijn gebaseerd op de kosten om een vergelijkbare natuur elders te realiseren. Voor projectalternatief 4 is uitgegaan van een ruimtebeslag van 50% van 17,6 ha, waarmee de kosten op 50% uitkomen in vergelijking met de eerdere berekeningen voor Pasgeld West (zie hoofdrapport).
- Het subtotaal van de maatschappelijke baten komt hiermee uit op 5,8 miljoen euro en daarmee ongeveer de helft lager dan in de overige alternatieven.
- Het eindsaldo van de MKBA voor projectalternatief 4 (Landschapspark) komt uit op 3,7 miljoen euro, exclusief de PM posten. Dit saldo is dus veel lager dan van de overige alternatieven als gevolg van het negatieve grex-resultaat en de lagere woongenot baten en ondanks de lagere schade-effecten van woningbouw op natuur en landschap.
- Tot slot zijn er nog een reeks PM-posten:
 - Voor projectalternatief 4 geldt dat er twee PM-posten zijn die niet van toepassing zijn op de overige 3 alternatieven. In het plan Landschapspark wordt extra geïnvesteerd in landschap en natuur. Niet alleen in de deelgebieden Pasgeld West en Oost, maar ook daarbuiten. Dit zal geld kosten (daarom een negatieve PM post), maar zal natuurlijk ook weer baten opleveren (positieve PM-post). Bestaande en nieuwe huishoudens in Rijswijk zullen profiteren van die extra investeringen (in termen van leefbaarheid, recreatiemogelijkheden) en de nieuwe natuur leidt ook weer milieu-, klimaat- en gezondheidsbaten. Hoe de verhouding tussen deze kosten en baten is zal afhangen van de verdere uitwerking.
 - De overige PM-posten in de tabel staan toegelicht in het hoofdrapport. Voor projectalternatief 4 geldt dat dezelfde effecten optreden, maar dat als het gaat om de nadelige effecten voor forenzen en de nadelige effecten als gevolg van het extra verkeer dat gekoppeld is aan de woningbouw, minder negatief zullen uit vallen dan in de 3 overige alternatieven (omdat er minder wordt gebouwd en Pasgeld Oost vrij blijft van bebouwing).

Financiële risico's

Zoals ook in het hoofdrapport is aangegeven zijn er aan de verschillende alternatieven financiële risico's verbonden. Voor Pasgeld West geldt dat al 25,9 mln. euro aan kosten is gemaakt in het verleden voor de grondaankoop, plankosten en civiele kosten. Zou het project niet doorgaan (zoals in het nulalternatief) dan zou dit bedrag financieel moeten worden afgeboekt door de eigenaar (gemeente). In geval van projectalternatief 4 (Landschapspark) worden



niet 967 woningen maar 500 woningen gebouwd. Dit leidt tot een lagere business case opbrengst. Deze variant brengt niet een extra financieel risico met zich mee in de vorm van afboeking. Deze kosten zijn meegenomen in de business case van alternatief 4 en dat is mede de reden waarom deze business case nu negatief uitvalt.

Voor Pasgeld Oost geldt dat een deel van de grond in het verleden al is aangekocht. Zoals in het hoofdrapport is beschreven is de boekwaarde van die grond (van gemeente en de private partij Synchroon) nominaal 10,1 mln. euro. Zou het project niet doorgaan – hetgeen het geval is in het nulalternatief en in projectalternatief 4 Landschapspark - dan zou dit bedrag financieel moeten worden afgeboekt door de eigenaren. In contante waarde komt dit bedrag uit op 9,8 mln. Euro.

Indien projectalternatief 3 zou worden gerealiseerd, dan kan gesproken worden van gedeerde inkomsten voor het deelplan Pasgeld Oost. In de planontwikkeling is grond aangekocht uitgaande van het realiseren van een programma van 192 woningen, hetgeen tot een resultaat leidt van 3,6 mln. euro netto contant (zie hoofdrapport). Het verschil met het resultaat van alternatief 1 kan worden beschouwd als een gedeerde inkomst voor gemeente en de private partij en komt uit op 4,1 mln. euro (netto contant, zie hoofdrapport).