



Grondexploitatie Sion - 't Haantje Tiende herziening, 2022



Inhoud

1	RijswijkBuiten: bouwen aan een moderne en duurzame woonwijk voor de 21e eeuw!.....	3
	De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.....	4
	Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten	5
2	Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie.....	15
2.1.	Ruimtegebruik.....	15
2.2.	Programma	17
2.2.1.	<i>Programma</i>	17
2.2.2.	<i>Groencompensatie</i>	19
2.2.3.	<i>Volkstuincomplex De Schoffel</i>	20
2.2.4.	<i>Spoorwegverdubbeling</i>	20
2.3.	Parameters.....	20
2.4.	Planning	22
3	Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen`	23



Luchtfoto RijswijkBuiten uit 2021

1 RijswijkBuiten: bouwen aan een moderne en duurzame woonwijk voor de 21e eeuw!

De gemeente Rijswijk heeft in 2009 het Masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld. In dit masterplan zijn de ambities van de gemeente voor dit gebied bestuurlijk vastgelegd. Het Masterplan Rijswijk-Zuid kenmerkt zich vooral door duurzaamheid als leidend principe te hanteren bij de ontwikkeling van het gebied tot een overwegende groenstedelijke woonlocatie.

In 2009 is al geconstateerd dat er landelijke en wereldwijde zorg was over de uitstoot van CO₂, het gebruik van fossiele brandstoffen en de gevolgen van klimaatverandering. Door te kiezen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en vooruit te lopen op toekomstige ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving, heeft de gemeente Rijswijk destijds een moedige keuze gemaakt. Begin 2012 is de naam RijswijkBuiten vastgesteld, als drager voor de ambities waar dit gebied voor staat en deze ook waarmaakt.

Het besluit is genomen voorafgaand aan een omvangrijke financiële en economische crisis, die ook de woningmarkt hard heeft getroffen. Ondanks die omstandigheden, is bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten ingezet op een woonwijk waar gebruik wordt gemaakt van natuurlijke duurzame energiebronnen. Het resultaat is een woonwijk die gasloos is, een energieprestatie indicator BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) heeft, een openbaar gebied met een robuust water- en poldersysteem, diversiteit in groen, aandacht voor natuurlijke materialen en aandacht voor

waterdoorlatendheid.

Dit is gelukt dankzij investeringen in duurzaam ruimtegebruik, groen en materialisatie. Deze investeringen (ca. € 15-20 mln.) hebben RijswijkBuiten een voorsprong gegeven. Het gebied behoort tot de meest duurzame woonwijken van Nederland, met grondprijzen die inmiddels meer dan marktconform te noemen zijn. En dat betaalt zich momenteel uit.

RijswijkBuiten heeft een grote aantrekkingskracht op starters en jonge gezinnen en in toenemende mate op senioren. De wijk heeft z'n eigen waarde en imago gecreëerd en draagt in hoge mate bij aan de economische en maatschappelijke vitaliteit van Rijswijk in het algemeen. Het is een voorbeeld voor vele andere gebiedsontwikkelingen, regelmatig komen andere gemeenten een kijkje nemen om te leren van de aanpak in RijswijkBuiten.

Doordat in RijswijkBuiten vanaf de start is gekozen voor een hoge duurzaamheidsambitie, is er geen sprake van een neerwaarts effect in de geraamde grondwaarden.

Hierdoor zijn bij veel andere gebiedsontwikkelingen de plannen aangepast en zijn de grondopbrengsten noodgedwongen neerwaarts bijgesteld. Dat is in RijswijkBuiten niet aan de orde.

Duurzaamheid is en blijft het leidend principe van RijswijkBuiten. In Rijswijk bouwen we met elkaar aan een aantrekkelijke, moderne en duurzame woonwijk voor de 21^e eeuw en daar mogen we trots op zijn!

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 parken als de Zwethzone/Hoekpolderpark, het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. Met name de ligging van het Wilhelminapark, centraal binnen een stedelijke ontwikkeling, maakt ook 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 100% gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is de gemeente de beleidsbepalende, regievoerende en gebiedsontwikkende partij voor dit gebied, maar natuurlijk ook risicodragend. Dat is in de huidige tijd 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(commisies) en door gerichte initiatieven vanuit de wijk en vanuit bewoners actief te ondersteunen.

Deelgebieden RijswijkBuiten

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;
- Bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld;
- Woongebied Pasgeld-West.



Rijwoningen in deelgebied Sion

Voor Pasgeld-Oost wordt een eigenstandig bestemmingsplan met een grondexploitatie opgesteld door projectontwikkelaar Synchroon. Van het eerder ambtelijk bereikte resultaat van de verkoop van de gemeentegronden aan Synchroon werd besloten dit aan te wenden als dekking van het resultaat van de grondexploitatie Sion - 't Haantje. Deze bijdrage aan de grondexploitatie Sion – 't Haantje is als gevolg van het raadbesluit van oktober 2021 komen te vervallen. Dit is in deze Tiende herziening, 2022 verwerkt.



Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Woongebied Sion

De transformatie van het eerste deel (Sion) is al vergevorderd; dit glastuinbouwgebied is vanaf 2012 getransformeerd naar een woongebied met overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen. In 2020 is gestart met de invulling van de voormalige Buitenplaats Sion en de eerste woningen zijn al opgeleverd. Hiermee is Sion als woongebied nagenoeg voltooid.

De wijk Sion is qua planvorming bijna volledig gereed. In 2021 is de bouw van 14 woningen in deelplan 9 gestart en zijn de bedrijfspanden op de voormalige locatie Van der Maarel inmiddels gesloopt. De laatste betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom. De laatste te ontwikkelen gebieden in Sion zijn de locaties IJzervlechterij inclusief "het geitenweitje" en het voormalige Programmabureau RijswijkBuiten en de tijdelijke brede school Sion. Zodra deze functies opgeheven zijn, zal Sion na de ontwikkeling en realisatie van deze gronden afgerond zijn.

Woongebied Parkrijk

Na de start in het wijkdeel Parkrijk in 2016, wordt de laatste gronduitgifte in 2023 verwacht. Een gebied dat zich kenmerkt als een gebied met een grotere mix van grondgebonden en gestapelde woningbouw dan in Sion. Na de tijdelijke school langs de Laan van 't Haantje in 2020 is in 2021 ook de definitieve school in Parkrijk H4 in gebruik genomen.

In 2021 is o.a. gestart met de bouw van 135 sociale huurwoningen op een commerciële plint waarin ook een supermarkt wordt gevestigd. Voor 2022 staat in totaal de oplevering van ca. 450 woningen op de rol.

Bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld

Het bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld begint ook steeds meer vorm te krijgen. De eerste deelplannen (bedrijfsverzamelgebouwen) zijn inmiddels gerealiseerd en er is in 2022 en volgende jaren een verdere ontwikkeling voor deze bedrijvenzone voorzien met overwegend MKB-achtige bedrijven.

Woongebied Pasgeld-West

Na de bereikte overeenstemming met ProRail en de volkstuinvereniging De Schoffel is in 2021 ook overeenstemming bereikt over de resterende nog te verwerven gronden.

Voor de wateropgave van het Hoogheemraadschap zijn de criteria aanzienlijk verscherpt.

Voor het wijkdeel Pasgeld-West, inclusief de spoorzone, zijn inmiddels de eerste ruimtelijke en economische verkenningen verricht. In 2021 is de autotunnel (ook voor fietsers en voetgangers) in de Laan van 't Haantje opgeleverd als onderdeel van de nieuwe wegverbinding/ontsluitingsweg tussen de Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg.

De start van de ontwikkeling van dit gebied wordt voorzien vanaf 2023.

Voor Pasgeld-West is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het Schetsboek Pasgeld in potlood. Op grond hiervan heeft de gemeenteraad zijn kwalitatieve en programmatische ambities voor de ontwikkelingsvisie vastgesteld. Dit geldt als uitgangspunt voor het vervolg van het stedenbouwkundig ontwerpproces met maatschappelijke voorzieningen, sociale en betaalbare huurwoningen en marktconforme woningen in de vrije sector.

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 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 een bandbreedte van 100 tot 110.

Ontwikkelpartners

De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is succesvol dankzij de intensieve en duurzame samenwerking met ontwikkel- en bouwpartners, die met hun specifieke kunde invulling kunnen geven aan de wijze waarop de



gebiedsontwikkeling kan plaats vinden, als ook aan de door de gemeente gestelde eisen, onder meer op het gebied van duurzaamheid, materialen en energieprestatie.

Door middel van een Europese aanbesteding is Dura Vermeer geselecteerd als ontwikkelpartner voor de realisatie van 250 woningen, aanvankelijk uitsluitend in deelgebied Sion. Ook is gebruik gemaakt van de optie om de samenwerking met Dura Vermeer te verlengen. Dura Vermeer levert als samenwerkingspartner een belangrijke bijdrage aan optimalisering van de duurzaamheidsambities, de marketing en de te kiezen ontwikkelingsstrategie.

Na de start van de verkoop van de eerste woningen in 2012 door Dura Vermeer, zijn ook CV Harnaschpolder (VolkerWessels Vastgoed en AM, met grondposities zowel in Sion als in Pasgeld-West), de Ontwikkelcombinatie Beatrixzone RijswijkBuiten VOF (een samenwerking van Dura Vermeer en VolkerWessels Vastgoed), RoosdomTijhuis, Waalbouw, Bouwinvest, Stevast, Wonen à la Carte, Rijswijk Wonen, Vidomes, De Lange & v.d. Berg, Ter Steege Bouw en Bouwbedrijf Tetteroo als ontwikkelende partijen actief in RijswijkBuiten.

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



2^e wijziging bestemmingsplan

Bestemmingsplan Sion - 't Haantje

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 en van het exploitatieplan. De gemeenteraad heeft de herziening op 13 december 2016 vastgesteld.

Situatie DSM en gevolgen voor de grondexploitatie

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.

3e herziening Bestemmingsplan

Vanwege de gewenste optimalisaties die in de Zevende herziening, 2019 van de grondexploitatie zijn opgenomen is een 3^e herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit heeft te maken met een overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen van 3.400, zoals destijds vastgelegd in de 2^e herziening van het bestemmingsplan.

Met de 3^e herziening van het bestemmingsplan is nog niet gestart. Voor de in de grondexploitatie opgenomen woningaantallen die in Sion en Parkrijk te realiseren zijn, is sprake van een onherroepelijke bouwtitel. Wel is in Sion sprake van een voorbereiding zijnde (postzegel)bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Van der Maarel.

Voor Pasgeld-West geldt dat er aan een herziening van het bestemmingsplan gewerkt kan worden op basis van besluitvorming in oktober 2021 van de gemeenteraad met betrekking tot het schetsboek Pasgeld in potlood.

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 4^e 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 huidige 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. Wel is aangegeven dat vanwege de schorsende werking van de 2^e herziening van het bestemmingsplan er grote financiële schade is opgetreden (met name rente).

Eind december 2018 is de raad in het Sionsgaerde-overleg 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 in het Sionsgaerde-overleg 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 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.

De resultaten van het gevoerde participatieproces voor de ontwikkelvisie van Pasgeld heeft geleid tot een raadsbesluit op basis van het schetsboek Pasgeld in potlood. Het in deze Tiende herziening, 2022 opgenomen ramingen voor Pasgeld-West zijn nog gebaseerd op normatief ruimtegebruik en woningbouwprogramma.

A. Planeconomische en ruimtelijke studie

Aan de hand van een marktscan die in samenwerking met de marktpartijen is verricht en een rapport van Akro Consult over de opbrengstpotentie en ruimtelijke invulling van het bedrijventerreinengebied, is een ruimtelijk/economische uitwerking gemaakt voor RijswijkBuiten. De resultaten van de twee onderzoeken worden hierna toegelicht.

Ruimtelijke en economische verkenning en marktscan gebieden Parkrijk en Pasgeld

Voor de gebieden Parkrijk-Oost en Pasgeld-West, inclusief de spoorzone, heeft in de tweede helft van 2020 een verkenning plaats gevonden op beoogd woningbouwprogramma, de financiële haalbaarheid en het ruimtegebruik. De verkenning was vooral gericht op het gebied Pasgeld-West. De uitkomsten van deze verkenning zijn gepresenteerd aan de raad tijdens een beeldvormende sessie op 17 november 2020. Uit de verkenning blijkt dat het gekozen programma voor Pasgeld-West en de bijbehorende grondopbrengsten te realiseren zijn.

De verkenning is in samenwerking met de betrokken marktpartijen uitgevoerd, waarbij een grondwaarde werd gehanteerd die door de marktpartijen is aangegeven. Door vanuit de overheid én vanuit de markt naar de haalbaarheid van het te ontwikkelen plangebied te kijken, kon de ruimtelijke en programmatische haalbaarheid van de grondexploitatie snel inzichtelijk worden gemaakt.

Daartoe is allereerst een uitgebreid onderzoek gedaan naar doelgroepen die mogelijk geïnteresseerd zijn in deze locatie. Dat onderzoek, bekeken vanuit de metropoolregio Rotterdam Den Haag, laat zien dat de volgende doelgroepen interessant en kansrijk zijn voor RijswijkBuiten:

- Startende en doorstromende gezinnen komend uit Rijswijk, Den Haag en Delft;
- Doorstromende gezinnen komend uit RijswijkBuiten/Metropoolregio
- Empty-nesters
 - Vanuit oud Rijswijk beperkt;
 - Vanuit RijswijkBuiten (nog) beperkt;
 - Meeverhuizende ouders met kinderen/kleinkinderen;
- Young professionals o.b.v. betaalbaarheid;
- Stellen/startende gezinnen o.b.v. betaalbaarheid;
- Kansrijke productdoelgroep combinaties

De kennis van dit onderzoek is betrokken bij de afweging omtrent de samenstelling van het beoogde woningbouwprogramma en woonmilieu voor Pasgeld-West.

Het prijsniveau voor de eengezinswoningen is ingestoken op het prijspeil van de nieuwbouw in RijswijkBuiten, de belangrijkste referenties hierbij zijn Sion en Parkrijk. Aangezien meergezinswoningen in de nieuwbouw schaars zijn, is onder andere gekeken naar de prijzen van meergezinswoningen in Delft. Daarnaast zijn ook de al in verhuur zijnde appartementen in RijswijkBuiten, het project Buytenplaats Syon en de Beuken in Parkrijk als opbrengstreferentie meegenomen in het bepalen van de grondprijzen in RijswijkBuiten.

Op basis van deze uitgebreide marktscan en doelgroepenanalyse is een basisprogramma opgesteld en een doorvertaling daarvan gemaakt in een ruimteverkenning en proefverkaveling in drie verschillende varianten. De ruimteverkenning laat zien dat ruim 960 woningen verantwoord kunnen worden ingepast en gerealiseerd, binnen het plangebied Pasgeld-West, inclusief de spoorzone.

Zonder de normatief geraamde opbrengst, als opgenomen in de grondexploitatie voor dit deel van het plangebied te hebben gedeeld met marktpartijen, blijkt dat het geraamde aantal woningen overeenkomt met het geraamde aantal woningen in de grondexploitatie. Met andere woorden, de programmering van de grondexploitatie als geprognosticeerd in 2019 komt in grote lijnen overeen met de door marktpartijen opgestelde scan, qua aantallen woningen en qua geraamde opbrengst.



In 2021 is eerdergenoemd participatieproces gevolgd en heeft de gemeenteraad in oktober 2021 de kwalitatieve ambities vastgesteld voor uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en woningbouwprogramma. Het resultaat van de uitwerking zal in 2022 met de raad worden gedeeld.

B. Onderzoek naar de opbrengst van bedrijventerrein Sion - 't Haantje

Aan de zuidzijde van de woongebieden Parkrijk en Pasgeld-West ligt het bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld. In het eerste deel (complex De Comphaan) zijn bedrijfsverzamelgebouwen verkocht en er worden momenteel afspraken en plannen gemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van deelgebied H7.

Vooralsnog zijn geen ingrijpende wijzigingen te verwachten ten opzichte van de Negende herziening 2021.

Verwacht wordt dat in 2022 de verder uitgewerkte ontwikkelingsvisie voor het gehele bedrijventerrein zal worden opgesteld en vastgesteld, inclusief een evaluatie van het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied H7. De besluitvorming daarover zal worden verwerkt in de Elfde herziening 2023 van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje.

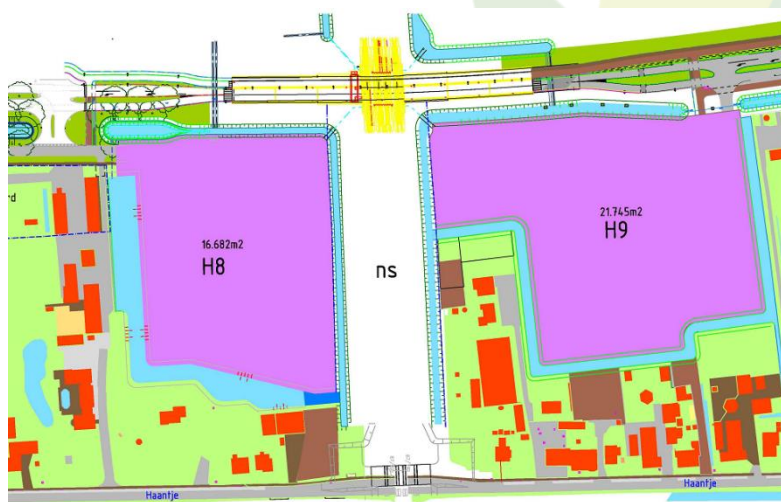
De resultaten van het uitgevoerde externe onderzoek en analyse en met name de daarin genoemde kansen om te komen voor optimale invulling van deze gebieden, voorzien van een financiële onderbouwing zijn gehandhaafd als uitgangspunten voor de op te stellen ontwikkelingsvisie.

Eveneens ongewijzigd is de aanzienlijke kans dat in de toekomst het groepsrisico, één van de grotere planologische belemmeringen, niet meer van toepassing is en de functionele mogelijkheden voor 't Haantje worden vergroot naast bedrijven, ook voor mogelijk kleine kantoorruimte, voorzieningen, etc. Daarnaast hebben DSM, Gemeente Delft, TU Delft, provincie Zuid-Holland en InnovationQuarter een overeenkomst gesloten met DSM over de ontwikkeling van een Biotech campus direct ten zuiden van H8 en H9 (Delft W. C., 2019).

De verwachte toename in planologische ruimte en de kansen in de regio is verwerkt in het door Akro Consult uitgebrachte advies (eind 2019, zie ook Achtste herziening 2020) over optimalisaties voor de nog te ontwikkelen delen van 't Haantje, met name voor deelgebieden H8 en H9 (zie onderstaande afbeelding). Tegelijkertijd biedt het advies de informatie om een heldere onderbouwing op te kunnen stellen voor toekomstige beslissingen voor 't Haantje inzake de grondexploitatie.

In deze Tiende herziening 2022 is gehandhaafd dat de uit te werken ontwikkelingsvisie in ieder geval antwoord en invulling geeft op de volgende vragen/punten:

- De vraag naar klassieke, kleinschalige bedrijfsruimte (MRDH, omgeving Haaglanden) is heel groot;
- Door het wegvallen van het groepsrisico wordt de planologische ruimte vergroot en vormen de bestemmingsplanvoorschriften nog de belemmerende factor;
- Minimaal € 357,- exclusief btw per m² grond (huidige reservering H7) is goed verdedigbaar en kan naar schatting en kijkend naar de vraag in de regio alleen maar hoger oplopen;
- Inzet dient te zijn een hogere FSI door functies te stapelen en daarmee de opbrengsten te optimaliseren. Laat daarin de ruimtevraag en dan vooral een oplossing voor parkeren en externe factoren leidend zijn voor een ontwikkeling en niet de bestemmingsplanregels zelf;
- Laat de prijs leidend zijn bij onderhandelingen; die prijs zal zich in de markt moeten bewijzen. Niet de regels of het op te stellen beeldkwaliteitsplan.



Bedrijventerreinen H8 en H9



C. De omvang van de kosten van bouw- en woonrijp maken

De kosten van bouw- en woonrijp maken als geraamd in de Negende herziening, 2021 is op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming inzake Pasgeld-West geactualiseerd. Voor Pasgeld-West is het stedenbouwkundig ontwerpproces gestart. Voor het deelgebied Sion is rekening gehouden met de afronding van de werkzaamheden in het algemeen en in het bijzonder met het realiseren van een waterontsluiting ter plaatse van de voormalige IJzervlechtering. In Parkrijk is rekening gehouden met een toename van de raming voor realisatie van groenvoorzieningen.

D. 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. Dit onder andere op grond van het gevolgde/te volgen participatieproces.

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.

Subsidiescan

In 2021 is in opdracht van de gemeente door Twijnstra Gudde een quick-scan uitgevoerd en zijn de mogelijkheden van subsidies geactualiseerd. Uit de rapportage blijkt dat het zinvol is om een aantal subsidieregelingen nader te onderzoeken of voldaan kan worden aan de daarbij geldende voorwaarden en de subsidies een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van het resultaat op de grondexploitatie.

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 is nog een 'brownfield'. Pasgeld-West krijgt in het rapport extra aandacht vanwege de ontwikkelruimte en -vrijheid van dit gebied. Dit biedt de mogelijkheid 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 wordt momenteel de mobiliteitstransitie naar 'stappen, trappen en de deelauto' (de zogeheten methode STOMP, (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS, Private auto)) ingezet: gemiddeld 1,34 parkeerplaats per huishouden en 1 deelauto op 25 huishoudens. Om ervaring op te doen wordt in het bestaande deel van deelgebied Parkrijk gestart met een proef met deelauto's en -(bak)fietsen.



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 mobiliteitsplan kent een investeringsagenda, die grotendeels gefinancierd zal worden met gelden buiten de grondexploitatie, maar subsidiabele onderdelen bevat, vanwege de in de regio gewenste verstedelijkingsopgave. 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.

Gelet op de omvang en ook gebiedsoverstijgende betekenis van het integraal mobiliteitsplan is deze gedeeld met de gemeenteraad.

Schetsboek Pasgeld in potlood



Voor het gehele deelgebied Pasgeld (gelegen tussen A4, de oude spoorlijn en de Vliet) is in 2021 een uitgebreid participatietraject uitgevoerd onder de noemer 'Schetsboek Pasgeld'. De insteek en doel van het participatietraject was om middels het Schetsboek Pasgeld zowel op gebieds- als deelgebiedsniveau de opgaven en spelende belangen in beeld te brengen, om te komen tot een zorgvuldige afweging over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Tijdens dit proces is tot de zomer van 2021 samen met inwoners, belangenverenigingen en ontwikkelaars aan een integrale visie voor Pasgeld gewerkt.

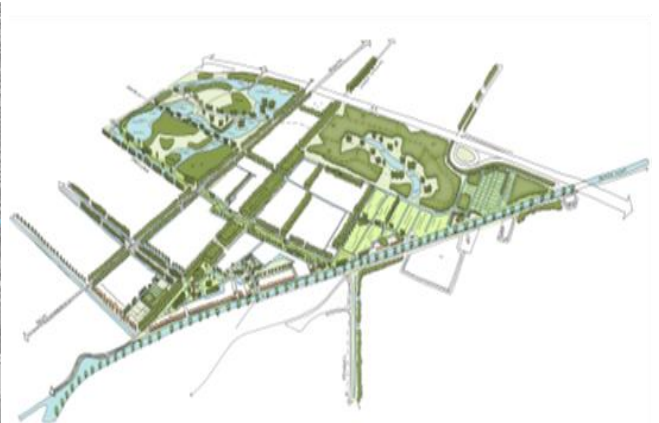
Het "Schetsboek in Potlood" geeft de uitkomsten van het doorlopen participatietraject weer. Hierin zijn verschillende varianten, kaarten en sfeerbeelden opgenomen. Deze varianten zijn doorgerekend in een

maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA). In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven (scenario's) tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc.



Volgend op het participatietraject heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2021 een drietal besluiten genomen over de ontwikkelrichting van Pasgeld:

1. Het vaststellen van de hoofdplanstructuur voor Pasgeld;
2. Het in Pasgeld-West mogelijk maken van de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen;
3. Het in Pasgeld-Oost mogelijk maken van de ontwikkeling en realisatie van 100 - 110 vrije sector woningen.



Hoofdplanstructuur PASGELD plankaart / vogelvlucht

Als resultaat wordt met de voorgestelde hoofdplanstructuur de kwaliteit en samenhang van het aanwezige groen en water verbeterd en daarmee een impuls aan de biodiversiteit gegeven, voortbordurend op de uitkomsten en het advies uit het natuurwaardenrapport van Tauw.

Daarnaast wordt in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland opgetrokken, om te komen tot een toekomstbestendig, klimaatadaptief en robuust watersysteem.

In Pasgeld-West wordt ingezet op groene kamers met compacte, zo veel mogelijk autovrije buurtschappen. De Schoffel wordt ingepast en openbaar toegankelijk (zoals eerder door de gemeenteraad besloten). Samen met de Lange Kleiweg, Parkloper, Laan van het Haantje en spoorsingel vormen dit de stevige groene kaders en de groene skyline voor het gebied.

In Pasgeld-Oost wordt, ondanks de (positievere) uitkomst van de MKBA voor het planalternatief met ca. 200 woningen, gekozen voor minder woningbouw. Dit gezien de uitkomsten van het participatietraject, de ingebrachte variant Landschapspark Pasgeld, de aanknopng met het groenblauwe raamwerk en het onderzoek van Tauw. Daarmee wordt bestaande kwaliteit benut en ingepast waar ook Pasgeld-West van profiteert.

Beleidsuitgangspunten woningbouw RijswijkBuiten

In het Masterplan Rijswijk-Zuid in 2009 zijn voor het woningbouwprogramma de volgende ambities vastgesteld:

- Groenstedelijk woonmilieu (Sion overwegend suburbaan; Parkrijk/Pasgeld rustig stedelijk);
- Bouw voor doorstroming en kenniswerkers;
- Bouw voor starters;
- Bouw voor alle type doelgroepen.

Rijswijk-Zuid is gestart als een subsidieloos plan in (financiële) crisistijd, met een hoog duurzaam ambitieniveau.

Voorts tegen de achtergrond dat:

- Rijswijk relatief meer vergrijsd was dan de rest van Nederland;
- Rijswijk relatief veel 'scheefwoners' had in de sociale huurvoorraad;
- In Rijswijk de jonge mensen uit Rijswijk vertrokken omdat ze hier geen woning konden vinden;
- De bestaande woningvoorraad in Rijswijk verouderde;
- De financiële situatie van Rijswijk verslechterde.

Kortom dat de algehele vitaliteit van Rijswijk achteruit ging.



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 de winst in de grondexploitatie omlaag gegaan.

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 veel 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 indertijd 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 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 lastige financiële casus toe geleid dat nu in Sion conform de prestatieafspraken in totaal 50 grondgebonden sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, nul op de meter, en twee projecten voor bijzondere doelgroepen in ontwikkeling zijn genomen (project 'Our House' en project 'alleenstaande senioren').

Beleid gericht op grondgebonden betaalbare koop- en huurwoningen

Rijswijk is een regionale woningmarkt. RijswijkBuiten is binnen de regio in zijn samenstelling qua woningbouwprogramma uniek, omdat in dit gebied nog substantieel 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.

Woonfonds Rijswijk

Naar aanleiding van een Raadsmotie uit 2019 en de toenemende vraag naar betaalbare woningen, is het Programmabureau RijswijkBuiten 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. 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.



Impressie huurwoningen woonfonds Rijswijk

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 volgend de voorbereidingen voor de oprichting van het fonds in gang zijn gezet. De gemeente Rijswijk zal als belegger voor 25% in het fonds participeren, waarmee zij het belang van de bouw van middenhuurwoningen in Rijswijk onderstreept. Medio december 2021 is het fonds door de beheerder Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN) opgericht.

In januari 2022 gaat de schop in de grond en start de bouw van de eengezinswoningen en appartementen in Parkrijk in RijswijkBuiten. De oplevering wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2023. De gemeente Rijswijk benut het woonfonds als een pilot, op basis waarvan de komende jaren ervaringen worden opgedaan en waarmee in Pasgeld-West wellicht opnieuw een contingent middenhuur woningen in de markt kan worden gezet.

CONCLUSIE

De grondexploitatie zal in 2021 een forse daling opleveren voor de boekwaarde van de grondexploitatie. Het geraamd resultaat op eindwaarde is verbeterd, waardoor de aan te houden verliesvoorziening daalt. Ook het gekwantificeerd risico is gedaald. Dat komt met name door de gunstige ontwikkeling van de marktconforme grondprijzen en de hoge afzetnelheid van bouwrijpe grond. Ook voor 2022 wordt dezelfde trend verwacht. De ontwikkeling van RijswijkBuiten is nu ruim 1.800 woningen verder; na 2022 zal de 2.000 woningen ruim zijn gepasseerd. De locatie krijgt daarmee steeds meer kleur en groeit dit gebied steeds meer uit naar een volwaardige stadswijk met bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten, waarbij duurzaamheid zich onverkort als bijzonder kenmerk staande houdt.



2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie Sion - 't Haantje Tiende herziening 2022, is 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 2022

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 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.



Het grondexploitatiegebied is ca. 112ha. groot, is opgedeeld in twee deelgebieden, aan weerszijden van de Beatrixlaan, in kaart gebracht, gemeten en laat zich als volgt specificeren.

Sion (kaart SSIKC02-BASIS-01n.dwg, 31-03-2015)	593.989 m ²	
Parkrijk/Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015)	<u>592.521 m²</u>	
Totaal	1.186.510 m ²	
In te passen	<u>91.271 m²</u>	
Tiende herziening, 2022:	Ontwikkeld gebied	1.095.239 m ²

In de Tiende herziening, 2022 is het ruimtegebruik voor de grondexploitatie Sion en '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 1-1-2022

	Totaal
Totaal Plangebied	1.186.510
In te passen	<u>91.271</u>
Netto Ontwikkeld gebied	1.095.239
Uitgeefbare kavels	501.043 46%
Verharding, groen en water	<u>594.196 54%</u>

Figuur 2: Ruimtegebruik Sion - 't Haantje

Uitgeefbaar

Voor Sion en Parkrijk zijn de uitgeefbare kavels gebaseerd op de gerealiseerde en uitgewerkte plannen en de huidige verwachtingen ten aanzien van de resterende nog uit te werken deelplannen. Voor Pasgeld-West zijn de kaveluitgangspunten geactualiseerd en afgestemd op het normatieve woningbouwprogramma.

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 grondexploitatie Sion - 't Haantje is in figuur 3a en 3b het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de Tiende herziening, 2022.

Programma 2022

Wonen	2022	2021	
Woningen	3.559	3.599	stuks
Voorzieningen	11.902	10.239	m ² BVO
Overige bedrijvigheid	-	-	m ² BVO
Bedrijfsruimte	84.655	87.865	m ² BVO

Figuur 3a: Programma

Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2022

	Grondexploitatie Sion - 't Haantje					
	Woningbouw		Zorghuisvesting		Totaal	
	stuks	aandeel	stuks	aandeel	stuks	aandeel
Grondgebonden woningen	2.263	63,6%	-	0,0%	2.263	62,1%
Vrije kavels	71	2,0%	-	0,0%	71	1,9%
Appartementen	1.225	34,4%	84	100,0%	1.309	35,9%
Totaal	3.559	100,0%	84	100,0%	3.643	100,0%
Sociale huur	285	8,0%	57	67,9%	342	9,4%
Goedkope huur	213	6,0%	27	32,1%	240	6,6%
Subtotaal sociaal + goedkoop	498	14,0%	84	100,0%	549	15,1%
Bereikbaar	366	10,3%	-	0,0%	366	10,0%
Middelduur	1.877	52,7%	-	0,0%	1.877	51,5%
Duur/Extra duur	818	23,0%	-	0,0%	818	22,5%
Totaal	3.559	100,0%	84	100,0%	3.643	100,0%
Grondgebonden	2.334	65,6%	-	0,0%	2.334	64,1%
Gestapeld	1.225	34,4%	84	100,0%	1.309	35,9%
Totaal	3.559	100,0%	84	100,0%	3.643	100,0%
Grondgebonden sociaal	50	17,5%	-	0,0%	50	13,6%
Gestapeld sociaal	235	82,5%	84	100,0%	319	86,4%
Totaal	285	100,0%	84	100,0%	369	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 10% van het nieuwbouw woningprogramma in de grondexploitatie (excl. verdichting) bestaat uit in formele zin sociale huurwoningen. 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.



Daarnaast wordt voor de nieuwbouw in de woongebieden van RijswijkBuiten als beleidsuitgangspunt ten aanzien van het programma gesteld dat ten minste 60% van het totale programma grondgebonden woning is. Dit was 70%, wijziging als gevolg van toevoeging van extra meergezinswoningen (in volgende herziening bestemmingsplan nog op te nemen). Dit is/wordt bestemmingsplanmatig vastgelegd en bewaakt.

Het programma in deze Tiende herziening, 2022 betreft 3.643 woningen (inclusief woonvoorzieningen), waarvan:

- 9,4% sociale huur;
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 en Pasgeld-West.
- 64,1% bestaat uit grondgebonden woningen.

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 (prijsspeil 2021: € 752,33) tot circa. € 1.000,- 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 Negende herziening 2021 aangegeven is er een sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen die een groei van het aantal appartementen (verdichting in aantal) markttechnisch/ruimtelijk mogelijk maakt.

Eén en ander dient numeriek wel te passen binnen het planologisch beleid RijswijkBuiten, waarvan ten aanzien van appartementen is gesteld dat minimaal 60% van het programma grondgebonden dient te zijn (max 40% appartementen). In figuur 3b is weergegeven dat nu 36,0% van het totale programma uit appartementen bestaat. Zoals eerder vermeld dient hiermee dus nog wel rekening gehouden te worden bij de volgende herziening van het bestemmingsplan (nu nog 30%).

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 om op termijn de kansen te vergroten voor een halteplaats. 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 (extra 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.



Geworteld Wonen

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 is binnen de uitwerking in Parkrijk ook ruimte gecreëerd, c.q. gereserveerd voor



een gezondheidscentrum en winkels/supermarkt. De oplevering van de realisatie van de school in Parkrijk is gerealiseerd in de zomer van 2021

Het op de locatie 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 de grondexploitatie.

In de ontwerpogave voor Pasgeld-West is ook een IKC 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 groenkwaliiteit 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 groenkwaliiteit 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.

Voor Parkrijk/Pasgeld-West is in het ruimtegebruik een uitgiftepercentage aangehouden van ca. 50% en dus 50% bestemd voor openbaar gebied, dat is grijs (verharding), groen en water en zal er dus ook binnen de woonwijk ruimte zijn voor watergangen, taluds, bomen en ander wijkgroen, speelvoorzieningen, etc.

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 'Groenkwaliiteiten 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 groenkwaliiteiten. 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 is voor het niet gesubsidieerde deel opgenomen in het investeringsplan 2019-2022 van de gemeente, en waarvoor de



gemeenteraad inmiddels kredieten beschikbaar heeft gesteld.

De metropoolregio heeft de aanmeldingen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden opgenomen in haar begroting 2020 en meerjarenbeeld 2021-2023.



Spoorwegonderdoorgang RijswijkBuiten

2.2.3. Volkstuincomplex De Schoffel

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2018 besloten om de volkstuinvereniging De Schoffel in RijswijkBuiten in te passen aansluitend 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 inhoud gegeven.

Met inpassing van De Schoffel wordt tevens invulling gegeven aan de met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (als opvolger van het voormalig Stadsgewest Haaglanden) overeengekomen groencompensatie.

Nadat De Schoffel het aan de gemeente verkochte deel van haar terrein heeft geleverd zal met de feitelijke herinrichting worden gestart. De Schoffel heeft inmiddels een nieuw verenigingsgebouw gerealiseerd.

2.2.4. Spoorwegverdubbeling

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 duren naar verwachting tot 2025. Het gebruik van werkterreinen door ProRail staat de voorgenomen planning en fasering van de aangrenzende woongebieden in 't Haantje/Pasgeld-West niet in de weg. De voortgang van zowel PHS project als ontwikkeling RijswijkBuiten wordt door partijen periodiek besproken om mogelijk knelpunten tijdig te signaleren en op te lossen.

2.3. Parameters

Tot 2016 was het te hanteren rentepercentage vastgesteld op 4,00%. Als gevolg van wijzigingen in de BBV-regelgeving mag het te hanteren rentepercentage niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente had een financieringsarrangement afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020. Er zijn ingaande per september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 1,02%. Nadien heeft de gemeente mede voor de grondexploitatie aanvullende leningen afgesloten tegen rente van -/- 0,11% en -/-0,055%. Op basis van de berekende kasstromen leidt dit tot de rentepercentages in figuur 4.

Per 2017 dient de disconteringsvoet indien een grondexploitatie sluit op een negatief saldo gelijk te worden gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit is 2,00%.



Parameters Grondexploitatie 2022

		GREX2022	GREX2021****
Prijspeildatum ramingen		1-1-2022	1-1-2021
Startdatum		1-1-2022	1-1-2021
Einddatum		31-12-2026	31-12-2026
Index	Kostenstijging*		
	2022	2,50%	2,50%
	>2022	2,00%	2,00%
	Opbrengstenstijging**		
	2022	3,50%	4,50%
	2023	3,00%	2,50%
	>2023	3,00%	2,00%
Rente***	Lasten en baten		
	2022	0,33%	0,46%
	2023	0,10%	0,34%
	>2023	-0,10%	-0,01%
Discontovoet****		2,00%	2,00%

*Verwervingen en Milieusanering kennen geen indexatie, omdat deze kosten inclusief toekomstige kostenstijgingen zijn geraamd.

**Opbrengstenstijging van opbrengsten uit niet-woningbouw is 1,0% lager

***Er is een financieringsarrangement, op basis van kasstroom wordt gerekend met verschillende rentepercentages.

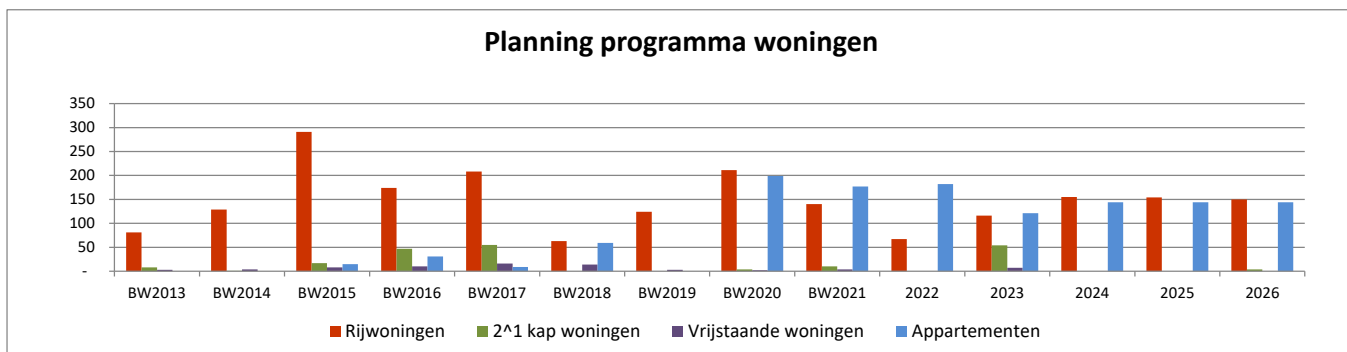
****De discontovoet is bij een negatief saldo t.b.v. de verliesvoorziening verplicht 2,00% conform voorschriften Commissie BBV

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

Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten

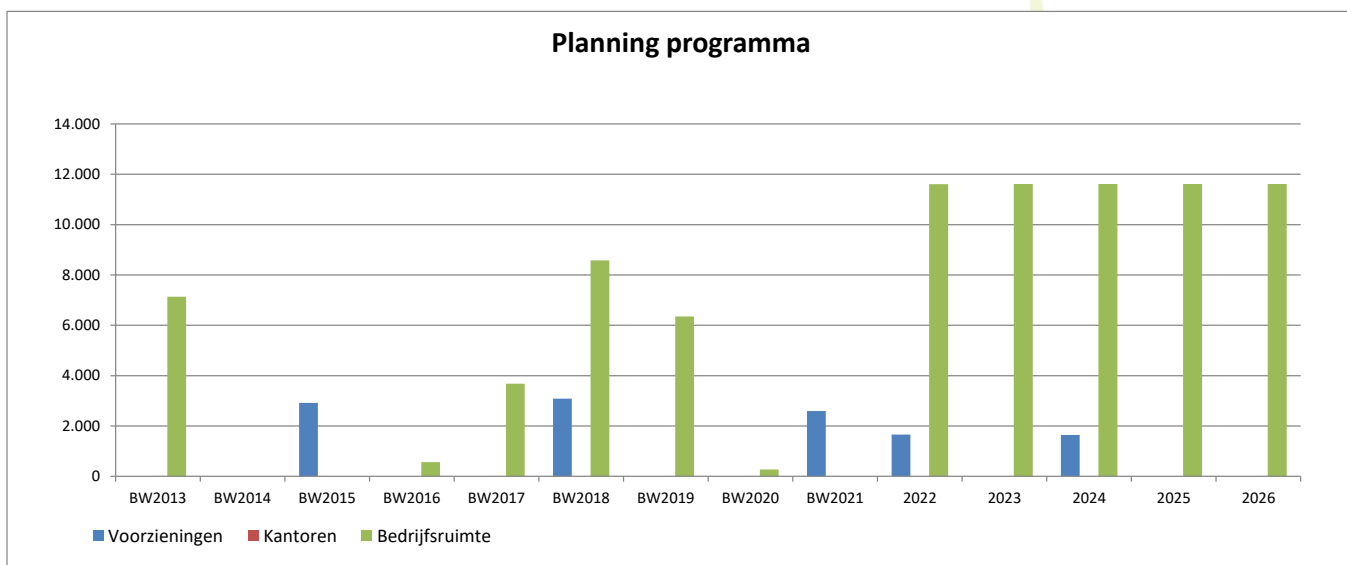


2.4. Planning



Programma en planning														
	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	BW2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rijwoningen	81	129	291	174	208	63	124	211	140	67	116	155	154	150
2^1 kap woningen	8	1	17	47	55	-	-	4	10	-	54	-	-	4
Vrijstaande woningen	3	4	8	10	16	14	3	2	4	-	7	-	-	-
Appartementen	-	-	15	31	9	59	-	199	177	182	121	144	144	144
Totaal woningen	92	134	331	262	288	136	127	416	331	249	298	299	298	298

Figuur 7a: Fasering programma uit te geven bouwgronden (uitgifte in aantal)



Programma en planning														
	BW2013	BW2014	BW2015	BW2016	BW2017	BW2018	BW2019	BW2020	BW2021	2022	2023	2024	2025	2026
Voorzieningen	-	-	2.919	-	-	3.085	-	-	2.595	1.657	-	1.646	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfsruimte	7.134	-	-	570	3.677	8.579	6.352	269	-	11.604	11.618	11.618	11.618	11.618

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.



3 Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen`

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Tiende herziening, 2022 bedraagt:
€ 3,844 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026
€ 3,840 miljoen nadelig per 1 januari 2022

In de vastgestelde Negende herziening, 2021 bedroeg het geraamde resultaat:
€ 4,304 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026
€ 4,272 miljoen nadelig per 1 januari 2021

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. Naast de afname van het geraamd nadelig resultaat, is te zien dat ook het totaal aan gekwantificeerde risico's is afgenomen en wel van € 6,4 miljoen tot € 4,8 miljoen in deze Tiende herziening, 2022.

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:
€ 10,67 miljoen nadelig in Negende herziening, 2021 naar
€ 8,63 miljoen nadelig in Tiende herziening, 2022
€ 2,04 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

Dit laat zich in grote lijnen al volgt verklaren:
€ 2,01 miljoen nadelig plankosten
€ 4,21 miljoen nadelig civiele werken
€ 0,21 miljoen nadelig tijdelijke school
€ 8,87 miljoen voordelig afzet bouwgronden
€ 0,07 miljoen nadelig overig
€ 2,04 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 € 4,79 miljoen.

Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien en wordt de hoogte van de buffer in de Algemene Reserve daarop afgesteld 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.

