



aan
De Raad

van / doorkiesnummer
College

ter kennisname aan

corsanummer
22.037685

bijlage(n)

datum

17e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2022



**17e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
2022**



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.

Een derde herziening van het bestemmingsplan is in voorbereiding en wordt dit jaar in procedure gebracht.

Op 8 februari 2022 is de Grondexploitatie Sion – 't Haantje, Tiende herziening, 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

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, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22. Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a en H3.2.	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 is verwijderd en dit jaar wordt de Laan van Sion doorgetrokken. Het team is in de kleine tijdelijke school aan de Van Rijnweg gehuisvest. 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 nu een programma van 10* 2 ¹ kap en 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden medio 2022 opgeleverd.
Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie	Voor de inrichting van het middenterrein wordt een ontwerp opgesteld rekening houdend met input vanuit de wijk. De inrichting zal nog dit jaar plaatsvinden. T.b.v. het terrein van de voormalige IJzervlechterij worden in 2022 2 ¹ kap en vrijstaande woningen ontworpen en in verkoop gebracht.
Locatie Van der Maarel	BPD ontwikkelt hier Sion Parck. Dit jaar wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. De start van de bouw wordt in 2023 voorzien.
Parkrijk Deelplan 41	De bouw van de appartementengebouwen en het project Our House heeft door het faillissement van de aannemer vertraging opgelopen. De bouw wordt dit jaar door een andere aannemer afgerond.
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 heeft in Q4/2021 plaatsgevonden. Hiervoor was een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Tegen deze wijziging zijn bezwaren ingediend. De gevraagde voorlopige voorziening is onlangs afgewezen, de bouwer heeft daardoor mogelijkheid om met de bouw te starten
Parkrijk H3.1b/H2.1b	In dit deelplan wordt "De Entree" gebouwd bestaande uit een gezondheidscentrum, 28 sociale huur en 32 vrije sector koopappartementen. De grondverkoop heeft recent plaatsgevonden. De bouw start binnenkort en oplevering wordt eind 2023 verwacht. De verkoop van de 18 er achterliggende woningen start in juni en de bouw eind van dit jaar.



Parkrijk H3.f1 en H3.f2	De 67 eengezinswoningen (De Lanen fase 1) zijn opgeleverd. De tweede fase van 46 eengezinswoningen (De Lanen fase 2) is inmiddels ook opgeleverd.
Parkrijk H3.f3	Dit deelplan bestaat uit 3 fasen, namelijk 32 eengezinswoningen, 20 beneden-/bovenwoningen en 35 eengezinswoningen. Alle woningen zijn verkocht en de bouw is gestart. De oplevering wordt verwacht medio 2023.
Parkrijk H4.1a	De bouw van 105 sociale huurwoningen, boven een buurtwinkelcentrum met supermarkt in de spoorzone is in voorjaar 2021 gestart. De oplevering wordt voorzien eind 2022.
Parkrijk H4.1b en H4.3	In deze deelplannen worden t.b.v. het woonfonds 62 appartementen en 38 eengezinswoningen gebouwd. De bouw is gestart en de oplevering wordt in Q2 2023 verwacht.
Parkrijk H4.4	De bouw van 29 woningen in de Vlinderpoort start in november 2022 en de oplevering zal plaatsvinden in Q1 2024.
Parkrijk H4.1c en H4.1d	In dit deelplan zullen circa 100 appartementen gerealiseerd worden. De verkoop start begin 2023.
Parkrijk H4.1e	Hier worden circa 60 eengezinswoningen gerealiseerd waarvan de verkoop ook eind 2022 verwacht wordt.
Parkrijk H4.5	Er worden plannen ontwikkeld om hier 40 eengezinswoningen en 16 appartementen te bouwen. Start verkoop in Q2 2023.
Parkrijk Park-as	In de as van de wijk zijn ca. 35 eengezinswoningen voorzien. Nog dit jaar zal de verkoop van start gaan.
Parkrijk Parkrand	Langs de rand van het Wilhelminapark wordt de bebouwing van Parkrijk afgesloten met het realiseren van ca. 20 luxe appartementen en ca. 40 grondgebonden woningen. De start van de verkoop staat gepland voor Q3 2023.
Pasgeld-West	De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van deze locatie zijn in volle gang. Op basis van het raadsbesluit van 12 oktober 2021 is de hoofdplanstructuur vastgesteld. De inrichtingsplannen worden dit jaar opgesteld. Het eerste deelplan zal naar verwachting in Q3 2023 in verkoop gaan, één en ander afhankelijk van verloop planologische procedure.
Bedrijventerrein	In het bedrijventerrein is het bedrijfsverzamelgebouw "De Comphaan" gerealiseerd en qua uitgifte gereed. In deelgebied H7 zijn 4 van de 6 bedrijfskavels gereserveerd. De overige 2 bedrijfskavels zijn middels een openbare verkoopprocedure vanaf begin mei 2022 aan de markt aangeboden. De verwachting is dat beide bedrijfskavels in juli 2022 gereserveerd worden. Voor deelgebied H8 (inclusief Zegwaard-locatie langs de Laan van 't Haantje) en H9 wordt op dit moment een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt in lijn met de uitgangspunten die ook voor deelgebied H7 zijn toegepast. Parallel wordt voor H8 en H9 ook het bestemmingsplan nader uitgewerkt. De verwachting is dat de bedrijfskavels van H9 in 2023 middels een openbare verkoopprocedure aan de markt zullen worden aangeboden. Deelgebied H8 wordt t/m 2024 door ProRail gebruikt en zal nadien in verkoop gaan.
Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk H4.2	Een tweede onderwijsvoorziening is in Parkrijk gerealiseerd en de opening heeft aan het begin van het schooljaar 21/22 plaatsgevonden.



	Vanwege een tekort aan onderwijsvoorzieningen is ook langs de Laan van 't Haantje een tijdelijke school gerealiseerd. De woningbouw op deze locatie is uitgesteld tot in elk geval 2026.
Onderdoorgang Laan van 't Haantje	De uitvoerende werkzaamheden voor de spoorverdubbeling zijn nog in volle gang. De onderdoorgang van het spoor is in 2021 geopend en de gelijkvloerse kruising aan t Haantje is 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.



Gereed , in aanbouw of in ontwikkeling .

3. Beleidskaders en beleidsruimte

Het college werkt aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte) binnen onderstaande kaders:

- het Masterplan uit 2009 met kaders op strategisch en beleidsmatig terrein;
- het bestemmingsplan uit 2011 waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld;
- De eerste (2014) en tweede herziening (2019) van het bestemmingsplan met bijstellingen van deze kaders;
- de Zevende herziening, 2019 met een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke uitgangspunten vastgesteld.

Doel is om een evenwichtige (woon)wijk te realiseren binnen de in de grondexploitatie gestelde kaders. Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang.



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.

Ontwikkeling Pasgeld

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

Voor Pasgeld is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het Schetsboek Pasgeld in potlood. Op grond hiervan heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2021 de hoofdplanstructuur voor Pasgeld vastgesteld en voor Pasgeld-West de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken.

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.

Voor Pasgeld-Oost geldt dat de planvorming in volle gang. Als gevolg van het gevoerde participatietraject heeft de gemeenteraad besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden in omvang te beperken en uit te gaan van een beperking van het aantal te realiseren woningen.

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

In de vastgestelde 10^e herziening grondexploitatie Sion 't Haantje zijn 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 bestemmingsplan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan (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.

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad van de gemeente Rijswijk het bestemmingsplan "'t Haantje - H1.3C" vastgesteld. Bij de afdeling bestuursrechtspraak is het verzoek om voorlopige voorziening tegen dit besluit ingediend. Op 11 mei 2022 heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat er geen aanleiding is dat het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen in de bodemprocedure niet in stand zullen blijven en er geen aanleiding is voor het treffen van een voorlopige voorziening.



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 heeft in december 2021 plaatsgevonden.

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 (een voorstel tot de planologische wijziging van de bestemming volgt op korte termijn);
- 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.

Op 12 oktober 2021 heeft de gemeenteraad als gevolg van het gevoerde participatietraject besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden in Pasgeld-Oost in omvang te beperken en uit te gaan van een beperking van het aantal te realiseren woningen.



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 Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22. Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a en H3.2.	Overgedragen aan de lijn	
Woningbouw Deelplan 9 Sion	Q3 2019	Q3 2022
Woningbouw Deelplan 16 Sion	Q1 2020	Q2 2021
Woningbouw 't Haantje Deelplan 41	Q3 2020	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3c	Q4 2021	Q3 2024
Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.1 De Entree	Q4 2022	Q4 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 3.4	Q1 2022	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1a	Q1 2021	Q4 2022
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1b	Q3 2021	Q1 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1c – H4.1d	Q2 2023	Q1 2025



Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1e	Q3 2023	Q2 2025
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.3	Q2 2022	Q2 2023
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.4	Q4 2022	Q1 2024
Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.5	Q4 2023	Q3 2025
Woningbouw 't Haantje Deelplan Park-as	Q3 2023	Q4 2024
Woningbouw 't Haantje Deelplan Parkrand	Q1 2024	Q3 2025
Woningbouw Pasgeld-West	Q4 2023	Q4 2026
Spoorverdubbeling	Q4 2019	Q2 2025
Aanleg fietstunnel	Q1 2026	



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

- a) Voor de beoogde bouw- en ontsluiting van het gebied is het van belang tijdig over de gronden te kunnen beschikken. Er is nog geen overeenstemming over een laatste nog te verwerven strook grond.
- b) 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.
- c) Bezwaar- en beroepstrajecten zorgen voor vertraging en hogere kosten.
- d) 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 Sionsgaerde-bijeenkomst.

Voortgang sinds vorige rapportage	Toelichting	
	16 ^e	17 ^e
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 	De ramingen voor bouw- en woonrijp staan onder druk als gevolg van de huidige economische situatie.
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	 →  	In de 10 ^e herziening is rekening gehouden met extra plankosten als gevolg van bezwaar- en beroepstrajecten en het voeren van participatietrajecten.
Planschade	 → 	Er 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. De stijgende woningprijzen en stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde. In de 10 ^e herziening is een verhoging van de opbrengsten verwerkt.
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 nog uit te geven vrije kavels gering. Het risico is daarmee eveneens gering.
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

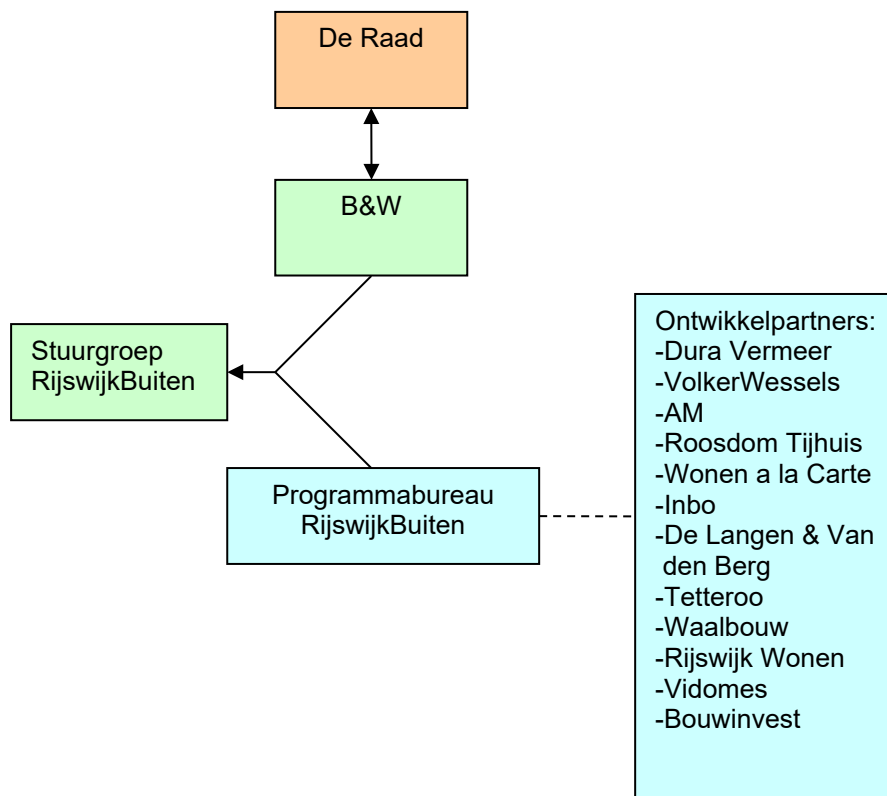


		Pasgeld-Oost). In de 8e herziening zijn 228 extra appartementen in de spoorzone Parkrijk/Pasgeld-West opgenomen (was 400 in de 7e herziening, de financiële taakstelling van € 4 miljoen is gelijk gebleven). In de 10e herziening wordt nu uitgegaan van 34,4% van de totale programmering.
Sociale woningbouw	 → 	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 10e herziening wordt nu uitgegaan van 285 (8,0) sociale huurwoningen. In de vorige herziening was dit 275 (7,6%). Daarnaast worden er nu zowel 213 woningen in de betaalbare huur (lees = aanvangshuur < € 1.000,-) (6,0%) als ook 84 zorgenheden gerealiseerd.
Voortgang programma	 → 	In de risicoparagraaf wordt rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een verdere vertraging. Verdere vertraging heeft geringe rentekosten tot gevolg maar resulteert wel in een langere periode aan plankosten.
Grondopbrengsten woningbouw	 →  	De actuele ontwikkelingen macro-economisch leiden tot een sterke stijging van de bouwkosten, groter dan de stijging van de Vrij Op Naam-prijzen, met een negatief effect op de residuele grondwaarde.
Grondprijs bedrijfskavels	 → 	De grondprijs van de bedrijfskavels wordt als relatief hoog beschouwd en daarmee ook als risicovol.
Uitvoeringskosten Archeologie	 → 	Met ingang van de 4e 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 9e herziening zijn de geraamde budgetten hiervoor verhoogd.



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
	16 ^e	17 ^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. Dit jaar wordt de haalbaarheid van het plan beoordeeld.
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 is 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 werkzaamheden aan het spoor kan het bedrijfsperceel direct ten westen van het spoor 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 10e herziening van de grex nog uitgegaan van normatieve ruimtegebruiksanalyses. In het komende jaar wordt hiervoor een programma opgesteld.
Gevolgen van uitbraak corona-COVID-19	 → 	Tot op heden is nog niet gebleken dat de pandemie negatieve gevolgen heeft voor de verkopen.
Economische situatie		Onrust in de wereld heeft geleid tot stijgende inflatie, hogere rente en verstoring van productie- en leveringsprocessen van grondstoffen en eindproducten. Nog onbekend is hoe groot de gevolgen hiervan zijn voor de woningmarkt.

