



Datum besluit B&W 14-03-2023
Forumverg. d.d. 04-04-2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken
en Participatiebeleid
W.J.M. van Damme – Financiën, Economische Zaken,
Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering en Dienstverlening
Redacteur N.C.J. van der Sande
Doorkiesnummer (070) 326 10 37
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 23.016656

Aan de Raad,

1. Onderwerp
De Grondexploitatie Sion - 't Haantje Elfde herziening, 2023
2. Voorstel
 1. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Elfde herziening, 2023
 2. Ophogen van de Verliesvoorziening
 3. Instemmen met het principe van ontvlechting van de grondexploitatie van het bedrijventerrein
3. Inleiding
Met dit raadsvoorstel leggen wij de Grondexploitatie (GREX) Sion – 't Haantje Elfde Herziening 2023 ter vaststelling aan uw raad voor.

De GREX wordt jaarlijks herzien. Het tijdstip van de vaststelling heeft een verband met de gemeentelijke jaarrekening: het resultaat op de GREX is input voor de jaarrekening.

In een beeldvormende sessie met uw raad d.d. 14 februari jl. is de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en het financiële beeld van RijswijkBuiten toegelicht.

De belangrijkste conclusie van de avond was dat door de huidige marktomstandigheden en kosten een veel grotere verliesvoorziening dan nu het geval is opgenomen moet worden.

Doordat ook nieuwe financiering aangetrokken moet worden tegen een hogere rente, komt de totale verliesvoorziening uit op ruim 17 miljoen.

4. De Elfde herziening van de grondexploitatie.
De GREX betreft zowel een openbaar document als een vertrouwelijk document. Het openbare document wordt als bijlage bij dit voorstel aan uw raad verstrekt.
Op de vertrouwelijke grondexploitatie hebben wij bij de vaststelling op 14 maart 2023 geheimhouding opgelegd op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 5 g Woo. Wij verzoeken u daarom tijdens uw eerstvolgende raadsvergadering deze geheimhouding te bekrachtigen. Het document ligt vanaf 17 maart 2023 bij de griffie vertrouwelijk ter inzage.
De grondexploitatie is voorzien van een uitgebreide inleiding, dat samenvattend de stand van zaken per deelgebied beschrijft, zowel ruimtelijk als financieel.



5. Wijzigingen opgenomen in de grondexploitatie

Op 12 oktober 2021 heeft uw raad besluiten genomen ten aanzien van de kwaliteit en programma voor Pasgeld-West, waaronder maximaal 1000 woningen. Deze zijn als uitgangspunten verwerkt in het ontwerpproces van de openbare ruimte, programma voorzieningen en woningbouw.

De huidige situatie in de wereld en economie hebben een groot effect op de Nederlandse woningmarkt en grondexploitaties in algemene zin. Zo ook in RijswijkBuiten. De extreme (bouw)kostenstijging en de stijgende rentes hebben tot gevolg dat over de volle breedte (woning)bouwprojecten onder druk staan, zowel op het gebied van de financiële haalbaarheid en de betaalbaarheid voor de consument wat leidt tot een afzetrisico. Met andere woorden: aan de ene kant stijgen de kosten enorm, terwijl aan de andere kant de opbrengsten onder druk staan. Dit is verwerkt in de ramingen voor de resterende looptijd die ook verlengd is tot en met 2030.

6. Het financieel beeld van de grondexploitatie.

Ondanks de marktomstandigheden verwachten we dat zowel bouw als verkoop de komende jaren gestaag door gaan. Daarmee is de grondexploitatie robuust en geeft het positieve vooruitzicht dat er voor de komende jaren een flinke daling van de negatieve boekwaarde wordt voorzien. De kosten zijn gestegen, maar de omvang van de gekwantificeerde risico's is gedaald. Hiermee kan ook de risicobuffer binnen de algemene reserve bij de jaarrekening 2022 in omvang verlaagd worden.

Al met al is het geraamde nadelig resultaat op de grondexploitatie ten opzichte van 2022 flink gestegen. De bestaande verliesvoorziening zal in de jaarrekening 2022 hierop worden afgestemd volgens de grondexploitatie-voorschriften in het BBV.

7. Geraamd resultaat grondexploitatie.

a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Elfde herziening, 2023 bedraagt:

€ 24,29 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030 (woongebieden € 16,93 miljoen, bedrijventerrein € 7,36 miljoen)

€ 22,55 miljoen nadelig per 1 januari 2023 (woongebieden € 15,72 miljoen, bedrijventerrein € 6,83 miljoen)

In de vastgestelde Tiende herziening, 2022 bedroeg het geraamde resultaat:

€ 3,844 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026

€ 3,840 miljoen nadelig per 1 januari 2022

Verliesvoorziening

Voor het nadelig resultaat op eindwaarde dient een verliesvoorziening te worden getroffen conform het BBV.

€ 3,482 miljoen per 1-1-2022 (jaarrekening 2021)

€ 20,729 miljoen per 31-12-2022 (woongebied € 14,453, bedrijventerrein € 6,276)

€ 17,247 miljoen toename in de jaarrekening 2022.



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. Het totaal aan gekwantificeerde risico's is afgenomen (= voordelig) en wel van € 4,794 miljoen tot € 3,926 miljoen in deze Elfde herziening 2023.

c) Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparagraaf (a+b)

De ontwikkeling van het totaal aan geraamd resultaat op de grondexploitatie tezamen met de gekwantificeerde risico's is als volgt:

€ 8,63 miljoen nadelig in Tiende herziening, 2022 naar

€ 26,47 miljoen nadelig in Elfde herziening, 2023

€ 17,84 miljoen is derhalve de toename van het geprognosticeerde nadeel.

8. Sturingsmogelijkheden

Gezien de toename van het geraamd nadelig resultaat zal een actieplan worden opgesteld. Hierin zal breed beschouwd de mogelijkheden worden verkend om het nadelig resultaat de komende jaren te beperken. Onderdeel hier van is op zoek naar partners voor onze agenda op onder andere mobiliteit en klimaatadaptatie. Over dit actieplan zal de raad in Q3 separaat geïnformeerd worden.

De gemeente heeft geen invloed op macro-economische ontwikkelingen. Daarom is het in deze situatie van groot belang dat we breed kijken waar de gemeente wel invloed op heeft en aan welke knoppen gedraaid kan worden. Naarmate de gebiedsontwikkeling verder vordert worden de sturingsmogelijkheden kleiner. De mate waarin geprofiteerd kan worden van te realiseren opbrengstoptimalisaties en kostenbesparingen neemt namelijk af. Hiermee komt de nadruk van het beperken van het nadelig resultaat meer en meer te liggen op risicobeheersing.

De continuïteit van de gebiedsontwikkeling staat centraal, met name waar het – financieel gezien – gaat om de uitgifte van bouwgronden en het realiseren van opbrengsten. Daarmee neemt het risicoprofiel verder af en wordt invulling gegeven aan de grote woningbehoefte. Samen met betrokken marktpartijen wordt, net als de afgelopen jaren, voortdurend gezocht naar optimalisatiemogelijkheden en kostenbesparingen in de projecten.

Bij de sturing en risicobeheersing worden onderstaande acties en maatregelen uitgevoerd. Waar mogelijk zijn deze al meegenomen in de voorliggende herziening.

- a. Intensiveren van het toepassen van instrumenten ter bevordering betaalbaarheid (erfpacht, Koopstart, huurmarkt), waarmee afzetrisico's beperkt worden;
- b. Extra inzet op zoeken naar alternatieve financiering (bv subsidies);
- c. Het verlengen van de looptijd (meer tijd en flexibiliteit om in te spelen op verder wijzigende marktomstandigheden en grotere kans om te profiteren van opgaande markt). Het voorliggend voorstel is het verlengen van de looptijd met vier jaar, van eind 2026 naar eind 2030;
- d. Het verder optimaliseren van verkaveling en programma, modulair ontwikkelen en flexibiliseren programma Pasgeld-West;



- e. Efficiëncyslag in bouw- en woonrijp maken, taakstellend budget (kostenbeheersing);
- f. Strikte bewaking apparaatskosten Programmabureau RijswijkBuiten (kostenbeheersing).

Verwerking van het effect van alle maatregelen zoals hierboven en in het op te leveren actieplan geschetst, zal plaatsvinden in de volgende GREX herziening.

9. Bedrijventerrein

In de beeldvorming wordt bij de grondexploitatie Sion – 't Haantje vooral gedacht aan de gemeentelijke ontwikkeling van de woongebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld-West. Het bedrijventerrein Haantje - Pasgeld kent vanaf het begin een groot nadelig grondexploitatie resultaat als onderdeel binnen de totale grondexploitatie Sion – 't Haantje. Het woongebied daarentegen had tot en met de Tiende herziening, 2022 een positief geraamd grondexploitatie resultaat.

Aan het begin van de grondexploitatie is besloten het resultaat van de bedrijventerreinen in de grondexploitatie op te nemen. De huidige situatie geeft aanleiding om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het resultaat op het bedrijventerrein te verbeteren (zie 8.b).

Steeds meer wordt duidelijk dat behalve vanuit de Provincie Zuid-Holland er ook bijvoorbeeld vanuit het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) de zoektocht naar ruimte voor bedrijven groot is en op zoek is naar goede voorbeelden. Dit is uit recent contact tussen o.m. en de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en EZK nog eens gebleken.

Vanuit de investeringsagenda van het Industrieschap Plaspoelpolder (IPP) wordt al een bijzondere aanzet gedaan om het Middengebied van de Plaspoelpolder en Westvlietweg/GAVI-kavel in Den Haag aan te pakken op verduurzaming en betere benutting van ruimte. Daarvoor is door het IPP in de begroting voor de komende jaren € 6 miljoen gereserveerd om de in de agenda geschetste ambities waar te maken. Vanuit programmering, ruimte en planning en het hebben van schuifruimte c.a. is het gepast om ook het bedrijventerrein Haantje-Pasgeld hierbij te betrekken. Vanwege de aanwezige negatieve financiële exploitatie van dit bedrijventerrein, dat ook van regionale betekenis is, is het raadzaam het gebied meer op businesscaseniveau aan te pakken en te integreren in samenhang met businesscases van andere bedrijventerreinen.

Denkrichting daarbij is om de businesscase als hiervoor geschetst met de provincie en EZK bespreken. EZK heeft middelen (subsidies) beschikbaar voor het realiseren van haar ambities van verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie en is naarstig op zoek naar businesscases. Dit biedt kansen om het geraamde nadeel aanzienlijk te verkleinen.

Uitwerking van de businesscases door het IPP en besluitvorming daarover bij de deelnemende gemeenten wordt verwacht in de tweede helft van 2023.

Vooruitlopend op die besluitvorming, maar ook vanwege een transparanter inzicht is een ontvlechting sterk aan te bevelen van de grondexploitatie in een grondexploitatie bedrijventerrein Haantje-Pasgeld en een grondexploitatie woongebied Sion – 't Haantje.

10. Vervolg

Aan uw raad wordt bij dit raadsvoorstel een openbare versie van de grondexploitatie verstrekt. Mocht u vragen hebben of een nadere toelichting willen, dan hechten wij er



aan die van u te vernemen. Uiteraard is ambtelijke bijstand beschikbaar ter nadere toelichting op de herziene grondexploitatie.

- 11 Bijlagen
 Openbare versie Grondexploitatie Sion – 't Haantje Elfde herziening, 2023

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 april 2023
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 14 maart 2023, nr.

BESLUIT:

1. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Elfde herziening, 2023
2. Ophogen van de Verliesvoorziening
3. Instemmen met het principe van ontvlechting van de grondexploitatie van het bedrijventerrein

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 april 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin