

# Grondexploitatie Sion - 't Haantje Elfde herziening, 2023



RIJSWIJKBUITEN



## Inhoud

|        |                                                                                           |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk ! .....                 | 3  |
|        | De bijzondere rol van de gemeente Rijswijk in de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten ..... | 5  |
|        | Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten .....                     | 6  |
|        | Grondexploitatie Sion -'t Haantje .....                                                   | 9  |
|        | Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen .....                      | 14 |
| 2      | Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie .....                                     | 15 |
| 2.1.   | Ruimtegebruik .....                                                                       | 15 |
| 2.2.   | Programma .....                                                                           | 17 |
| 2.2.1. | Programma .....                                                                           | 17 |
| 2.2.2. | Groencompensatie .....                                                                    | 19 |
| 2.2.3. | Volkstuincomplex De Schoffel .....                                                        | 20 |
| 2.2.4. | Spoorwegverdubbeling .....                                                                | 20 |
| 2.3.   | Parameters .....                                                                          | 20 |
| 2.4.   | Planning .....                                                                            | 22 |





*Luchtfoto RijswijkBuiten uit 2021*

## 1 RijswijkBuiten: verder bouwen aan een toekomstbestendige woonwijk !

Voor u ligt de Elfde herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje 2023.

Deze bevat in de eerste plaats een beschrijving van de actuele stand van zaken van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten. Vervolgens worden de meer algemene uitgangspunten van de grondexploitatie uitvoerig omschreven, zoals de demarcatie van het plangebied, het beoogde programma en ruimtegebruik.

Hierna komen zowel de tot nu toe gerealiseerde en de geraamde kosten en opbrengsten uitgebreid aan bod, gevolgd door een verschillenanalyse tussen de 10<sup>e</sup> en de 11<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie.

Tot slot zijn in de risicoparagraaf alle risico's beschreven en gekwantificeerd.

Het bovenstaande betreft feitelijk een beschrijving van de jaarlijkse actualisatie van het prijspeil (naar januari 2023), een actualisatie van alle kosten en opbrengsten, een prognose van de verwachte ontwikkelingen van kosten en opbrengsten voor de toekomstige jaarschijven en de analyse van de risico's.

In 2023 wordt, ondanks uitdagende marktomstandigheden, verder gebouwd aan een toekomstbestendige woonwijk. Die vindt zijn oorsprong in het in 2009 door de raad vastgestelde Masterplan Rijswijk-Zuid. De destijds gestelde ambities zijn vandaag de dag nog grotendeels actueel en de toenemende aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (natuurinclusief

bouwen) sluiten hierbij aan. Met het toenmalige besluit heeft het gemeentebestuur, door te kiezen voor een volledig gasloze wijk, haar nek uitgestoken op basis van een doorwrochte visie en een gezonde dosis lef. De in 2012 geïntroduceerde naam RijswijkBuiten staat onverminderd als een huis, deze sluit ook nog steeds goed aan bij het groen-stedelijke karakter dat het gebied kenmerkt. Waar het accent in het verleden voornamelijk lag op energetische duurzaamheid zijn aspecten als klimaatadaptatie en biodiversiteit nu nog meer dan in het verleden onderdeel van de planuitwerking geworden. Het voorlopige resultaat mag er zijn, veel gezinnen wonen naar grote tevredenheid in een duurzame woning in een groene en kindvriendelijke leefomgeving.

Dit jaar is het tien jaar geleden dat de eerste paal werd geslagen, een gedenkwaardig moment. Thans zijn 2.264 woningen opgeleverd en/of in aanbouw. Waar in Sion overwegend is ingezet op (jonge) gezinnen en grondgebonden woningen, komen in Parkrijk ook andere doelgroepen meer aan bod zoals doelgroepen met een zorgvraag/-behoefte. Naast vrije sector koopwoningen is in Parkrijk ook een substantieel aantal sociale en midden huurwoningen gerealiseerd en in aanbouw.

Tien jaar na de start bouw heeft RijswijkBuiten een onverminderde aantrekkingskracht op woningzoekenden, van jonge starters tot senioren. Gemeenten weten ook RijswijkBuiten nog steeds te vinden om zich te laten inspireren in informeren over de gemeentelijke aanpak en het succes van RijswijkBuiten. Een bevestiging dat RijswijkBuiten een

begrip is geworden, een groot compliment voor Rijswijk.

De huidige situatie in de wereld en economie, zoals de oorlog in Oekraïne en de – ook historisch gezien – hoge inflatie, hebben een groot effect op de Nederlandse woningmarkt en grondexploitaties in algemene zin. Het treft ook in RijswijkBuiten. De extreme (bouw)kostenstijging en de opgelopen hypotheekrente hebben tot gevolg dat over de volle breedte (woning)bouwprojecten qua financiële haalbaarheid onder druk staan (grondwaarden), inclusief het afzetrisico (betaalbaarheid). Aan de ene kant staan de opbrengsten onder druk, terwijl aan de andere kant de kosten (verder) oplopen.

Ondanks deze omstandigheden wordt in 2023 verder gebouwd aan RijswijkBuiten, letterlijk (geplande start bouw) en figuurlijk (bestemmingsplannen, bouw- en woonrijp maken en op de tekentafel). Ook wordt dit kalenderjaar opnieuw een aantal deelplannen in verkoop gebracht.

Met de Elfde herziening van de grondexploitatie wordt een stevige (financiële) basis gelegd voor de jaren tot en met 2030, om RijswijkBuiten in lijn met de eerder vastgestelde ambities te voltooien. Kortom, met tien jaar ervaring in de rugzak bouwt Rijswijk ook in 2023 en daarna verder aan de toekomstbestendige woonwijk die RijswijkBuiten is, economische tegenwind of niet

!



## 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 de parken Zwethzone/Hoekpolderpark, het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. Met name de ligging van het Wilhelminapark, centraal binnen een stedelijke ontwikkeling, maakt 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 gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is de gemeente de beleidsbepalende, regievoerende en gebiedsontwikkende partij voor dit gebied, maar natuurlijk ook risicodragend.

In de huidige tijd van extreme kostenstijgingen, hoge inflatie en stijgende hypotheekrente hebben de (macro-)economische omstandigheden tot gevolg dat kosten toenemen en opbrengsten onder druk (komen te) staan. Aan een eigen grondexploitatie is onlosmakelijk verbonden dat je als gemeente bloot staat aan bepaalde (economische en financiële) risico's. Na jaren van positieve ontwikkelingen ziet ook Rijswijk zich geconfronteerd met economische tegenwind. Met nog meer aandacht en focus op de onderdelen van de gebiedsontwikkeling en risicobeheersing, wordt een maximale inzet gedaan om de effecten van de (macro-)economische omstandigheden zoveel mogelijk te beperken.

Hoe dan ook is sprake van 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(commissies) 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*

## Stand van zaken deelgebieden gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

### Woongebied Sion

De transformatie van het eerste deel (Sion) is nagenoeg afgerond. Dit glastuinbouwgebied is vanaf 2012 getransformeerd naar een woongebied met overwegend grondgebonden woningen in alle prijs- en huurklassen.

Sion is qua planvorming bijna volledig gereed. Dit kalenderjaar worden naar verwachting de – voorlopig – laatste woningen in verkoop gebracht op door de gemeente uit te geven bouwgronden. Het betreft hier de ontwikkeling van de Rijswijksche Vlechterij op de zogenaamde locatie IJzervlechterij en “het geitenweitje”.

Als onderdeel van het openbaar gebied staat in het eerste kwartaal van 2023 de realisatie en ingebruikname van het Krajicek-playground langs de Laan van Sion voor de deur. Daarna volgt de inrichting van het middengebied als onderdeel en voltooiing van de Hof van Sion, ook wel bekend als de kloosterlocatie.

Op de middellange termijn, als de gronden beschikbaar komen waar thans het Programmabureau RijswijkBuiten en een tijdelijke school gehuisvest zijn, kan Sion definitief afgerond worden.

Op de Van der Maarel locatie worden ca 55 woningen gerealiseerd. Dit betreft een ontwikkeling buiten de gemeentelijke grondexploitatie waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom

### Woongebied Parkrijk

In het wijkdeel Parkrijk is de bouw in 2016 gestart, het grootste deel van de gronduitgifte wordt in 2026 verwacht, maar de afrondende gronduitgifte in dit wijkdeel wordt in 2030 verwacht.

Dit wijkdeel kenmerkt zich door een grotere mix van grondgebonden en gestapelde woningen dan in Sion en mede daardoor ook voor meerdere doelgroepen interessant. Sociale huurwoningen, zorgwoningen en met het Woonfonds ook de middenhuur wordt er in Parkrijk een gemêleerd aanbod qua woningtypes gerealiseerd.

De tijdelijke schoollocatie aan de Trilgrasstraat (in 2020 in gebruik genomen, nu in gebruik bij de Freinetschool) blijft naar verwachting tot 2029 in gebruik, waarna deze locatie voor de afrondende woningbouw kan worden aangewend. In 2021 is aan de Parelmoervlinderlaan de Montessorischool Parkrijk (definitieve school in Parkrijk H4) in gebruik genomen, terwijl in 2021 ook met de bouw van een commerciële plint met huurwoningen daarboven werd gestart. De oplevering van een Lidl-supermarkt, het buurtwinkelcentrum en 135 huurwoningen en woonzorg in de sociale huur staan in het eerste kwartaal van 2023 op de rol. Tegen het eind van het jaar komt daar het gezondheidscentrum met 28 appartementen sociale huur (en 32 appartementen vrije sector) bij, daarmee krijgt dit deelgebied en RijswijkBuiten als geheel qua voorzieningenniveau een enorm boost.. Voor 2023 staat in totaal de oplevering van ca. 400 woningen en woonzorgeenheden op de rol.

Met de start bouw in 2023 van De Buitenpoort wordt ook aangevangen met de realisatie van huurappartementen en woonzorgeenheden (te exploiteren door Cardia). Voor 2023 staat ook de verkoop op de rol van grond voor eengezinswoningen centraal in het gebied als ook voor de volgende fase meergezinswoningen in de spoorzone. Voor het laatstgenoemde deelplan staat nadrukkelijk de toepassing van het instrument KoopStart op de agenda. Daarmee wordt beoogd de woningen voor een grotere doelgroep bereikbaar te maken en tegelijkertijd worden de afzetrisico's beperkt.

### Woongebied Pasgeld-West

In dit deelgebied is de verwerving van enkele percelen (van één eigenaar) nog niet afgerond. De eigenaar heeft cassatie ingediend bij de Hoge Raad waardoor vertraging wordt opgelopen.

De (verscherpte) criteria van het Hoogheemraadschap voor de wateropgave van geheel Pasgeld zijn verwerkt in de eerste stedenbouwkundige uitwerking van Pasgeld-West.

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 bouw in 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 taakstellende ambitie 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 in 2021 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 vrije sector woningen.

Dit betreft een ontwikkeling waar de gemeente als faciliterende overheid optreedt, de te ontwikkelen gronden zijn immers niet bij de gemeente in eigendom.

### Bedrijventerrein 't Haantje/Pasgeld

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. In deelgebied H7 zijn in 2022 twee bedrijfskavels (H7-3 en H7-4B) verkocht en geleverd. De overige kavels zijn gereserveerd. De verwachting is dat in 2023 nog eens twee bedrijfskavels geleverd gaan worden en de laatste twee bedrijfskavels in 2024.

Vooralsnog zijn geen ingrijpende wijzigingen te verwachten ten opzichte van de Tiende herziening 2022.

Verwacht wordt dat in 2023 de verder uitgewerkte ontwikkelingsvisie voor de deelgebieden H8 en H9 van het bedrijventerrein zal worden opgesteld en vastgesteld, inclusief een evaluatie van het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied H7. De besluitvorming daarover zal worden verwerkt in de 12<sup>e</sup> herziening 2024 van de Grondexploitatie.

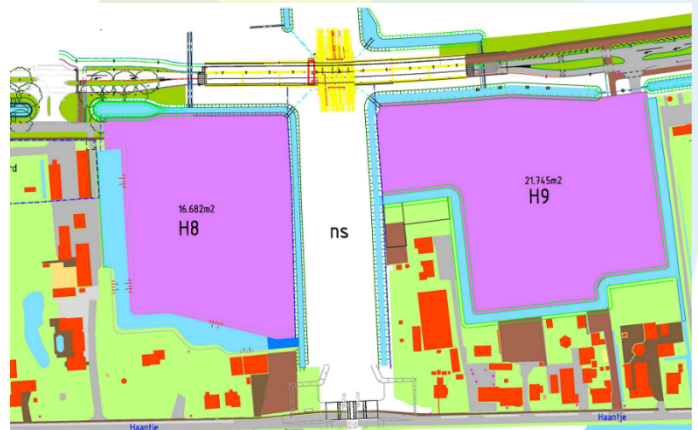
De resultaten van het uitgevoerde externe onderzoek en analyse en met name de daarin genoemde kansen om te komen voor optimale invulling van deze gebieden, voorzien van een financiële onderbouwing zijn gehandhaafd als uitgangspunten voor de op te stellen ontwikkelingsvisie.

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 overeenkomstig het door Akro Consult uitgebrachte advies met ingang van de Achtste herziening 2020 in de grondexploitatie verwerkt. Dit betreft de optimalisaties voor de nog te ontwikkelen delen van 't Haantje, met name voor deelgebieden H8 en H9 (zie onderstaande afbeelding). Tegelijkertijd biedt het advies van Akro Consult de informatie om een heldere onderbouwing op te kunnen stellen voor toekomstige beslissingen voor 't Haantje inzake de grondexploitatie.

In deze Elfde herziening 2023 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 “alleen” bestemmingsplanvoorschriften nog de belemmerende factor;
- Grondprijs van minimaal € 375,- exclusief btw per m<sup>2</sup> per prijspeil 1/1/2023 (huidige reservering H7) is goed verdedigbaar en kan naar schatting en zal, kijkend naar de vraag in de regio, alleen maar hoger worden;
- 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





## 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



## Bestemmingsplan Sion - 't Haantje

### 2<sup>e</sup> wijziging bestemmingsplan

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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan. De gemeenteraad heeft de herziening op 13 december 2016 vastgesteld.

DSM heeft in 2017 beroep ingesteld tegen de 2<sup>e</sup> 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.

Vanwege de gewenste optimalisaties die in de Zevende herziening, 2019 van de grondexploitatie zijn opgenomen, zijn aanvullende planologische besluiten noodzakelijk. Dit heeft te maken met een overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen in het vigerende bestemmingsplan Sion - 't Haantje (2<sup>e</sup> herziening). Om de plannen in RijswijkBuiten te kunnen realiseren zijn de volgende planologische besluiten in voorbereiding en/of in procedure gebracht.

Voor de Van der Maarel locatie (Sion) en Pasgeld-West liggen ontwerpbestemmingsplannen ter inzage. Voor



Pasgeld-Oost is het ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding.

In de toekomst zal de ongedeelde grondexploitatie Sion – 't Haantje betrekking hebben op de realisatie van twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Pasgeld-West;
- Bestemmingsplan Sion – 't Haantje (Sion en Parkrijk).

## **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<sup>e</sup> 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 vorige 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. In die actualisatie is aangegeven dat vanwege de schorsende werking van de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan er grote financiële schade is opgetreden (met name rente).

Eind december 2018 is de raad 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 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:

- o In saldo een opbrengstverbetering van € 4 mln. door verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied (met 400);
- o Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie 'Van der Maarel' in Sion naar woningbouw;
- o Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m<sup>2</sup>;
- o Toevoegen van meer bedrijvigheid op het bedrijventerrein;
- o Opnemen van het programma en het resultaat van de exploitatie van Pasgeld-Oost in de grondexploitatie Sion - 't Haantje;
- o Overdragen van een deel van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente.

Met deze oplossingsrichtingen is een destijds 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.

### **A. Grondexploitatie bedrijventerrein Haantje-Pasgeld**

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 grondexploitatieresultaat als onderdeel binnen de totale grondexploitatie Sion – 't Haantje. Het woongebied had daarin tot en met de Tiende herziening, 2022 een positief geraamd grondexploitatieresultaat (zie figuur 6b).

Onderzocht wordt of er mogelijkheden zijn om het resultaat op het bedrijventerrein te verbeteren.

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 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 zeer aan te bevelen 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 en vergroening 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.

### **B. De omvang van de kosten van bouw- en woonrijp maken**

De kosten van bouw- en woonrijp maken als geraamd in de Tiende herziening, 2022 is op basis van de huidige inzichten en de raadsbesluitvorming inzake Pasgeld-West geactualiseerd:

- Excessieve kostenstijging (inflatie 2021-2022)
- Actualisering kostenramingen afronding Sion en Parkrijk
- Eerste stedenbouwkundige uitwerking Pasgeld-West obv ambities in raadsbesluit 12 oktober 2021 ipv normatieve raming
- prijsstijgingen (m.n. verlenging looptijd t/m 2030)

### **C. 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.

### **D. 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.

### **E. Subsidiescan**

In 2021 is in opdracht van de gemeente door TwynstraGudde een quick-scan uitgevoerd en zijn de mogelijkheden van subsidies geactualiseerd. Continu worden subsidieregelingen nader onderzocht of voldaan kan worden aan de daarbij geldende voorwaarden en de subsidies een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van het resultaat op de grondexploitatie.

### **F. 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.

### **G. 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 het resultaat in de grondexploitatie omlaag gegaan.

In 2019 is met de vaststelling van de Zevende herziening, 2019 besloten om het minimum-aantal sociale huur voor Sion- 't Haantje (Sion, Parkrijk en Pasgeld-West) te stellen op 10% van het aantal woningen en woon(zorg)voorzieningen met een minimum van 334.

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 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 destijds 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 toen nog 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', project 'Cardia' en project 'De Blauwe Parel').

## **H. Beleid gericht op grondgebonden betaalbare koop- en huurwoningen**

De woningmarkt is een regionale markt en Rijswijk is er onderdeel van. RijswijkBuiten is binnen de regio in zijn samenstelling qua woningbouwprogramma uniek. Dit omdat in dit gebied 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.

## **I. Woonfonds Rijswijk**

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

De betreffende woningen zijn in aanbouw. 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.



## Samenvatting geraamd resultaat grondexploitatie op hoofdlijnen

### a) Resultaat grondexploitatie

Het geraamd resultaat op de Elfde herziening, 2023 bedraagt:

€ 24,29 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030

€ 22,55 miljoen nadelig per 1 januari 2023

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

€ 3,84 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2026

€ 3,84 miljoen nadelig per 1 januari 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

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.

Dit laat zich als volgt verklaren:

€ 2,55 miljoen nadelig plankosten

€ 17,12 miljoen nadelig civiele techniek: bouw- en woonrijpmaken

€ 0,47 miljoen nadelig verwerving

€ 6,92 miljoen voordelig opbrengsten bouwgronden

€ 1,70 miljoen nadelig kostenstijgingen

€ 5,33 miljoen nadelig rente

€ 0,71 miljoen voordelig overig

€ 17,84 miljoen nadelig

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 € 3,93 miljoen.

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

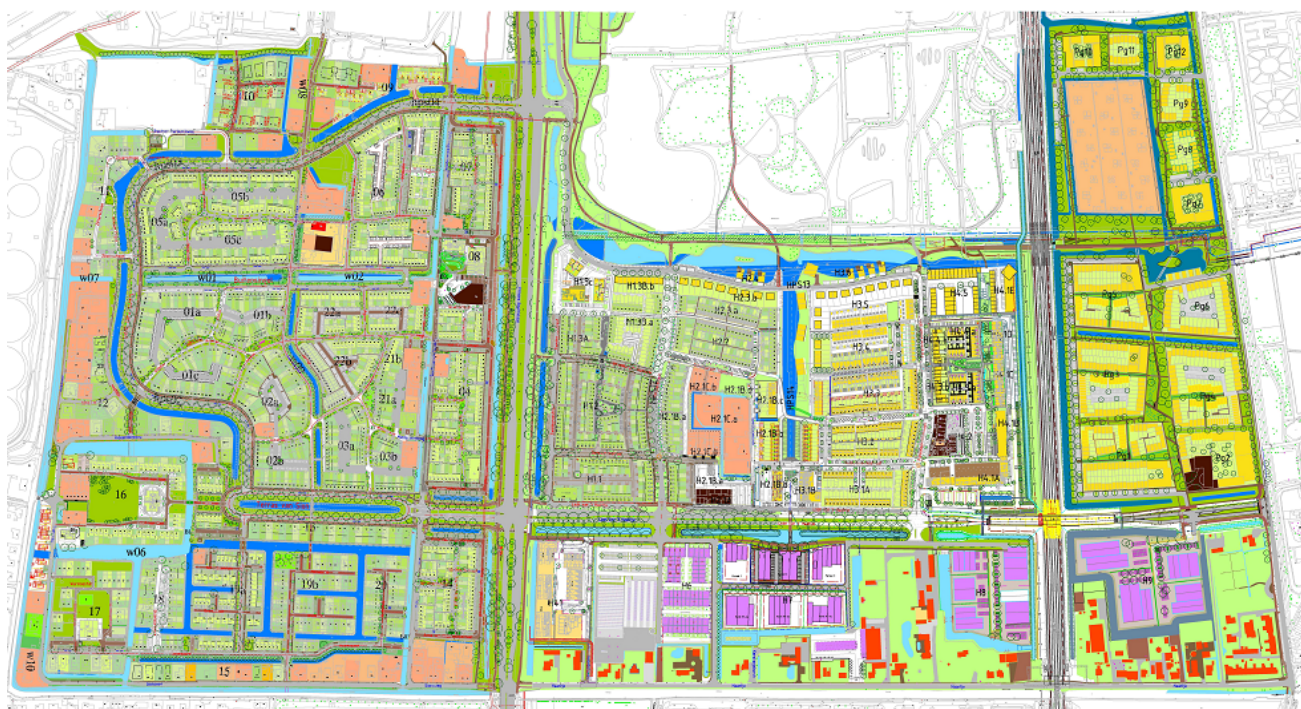
Voor de aanvullende buffer in de Algemene Reserve geldt dat pas aan het eind van de grondexploitatie en op basis van het alsdan werkelijke resultaat een beschikking ten laste van de Algemene Reserve plaatsvindt.



## 2 Algemene uitgangspunten van de grondexploitatie

### 2.1. Ruimtegebruik

De Grondexploitatie Sion - 't Haantje Elfde herziening 2023, 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 2023

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 Kerstjannewetering 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 <sup>2</sup>                     |
| Parkrijk/Pasgeld-West (kaart shapbt01b.dwg, 30-03-2015) | 592.521 m <sup>2</sup>                     |
| Totaal                                                  | 1.186.510 m <sup>2</sup>                   |
| In te passen                                            | 68.590 m <sup>2</sup>                      |
| Elfde herziening, 2023:                                 | Ontwikkeld gebied 1.117.920 m <sup>2</sup> |

In de Elfde herziening, 2023 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 1-1-2023

|                            | Totaal    |                  |
|----------------------------|-----------|------------------|
| Totaal Plangebied          | 1.186.510 |                  |
| In te passen               | 68.590    |                  |
| Netto Ontwikkeld gebied    | 1.117.920 |                  |
| Uitgeefbare kavels         | 494.522   | 44% <sup>1</sup> |
| Verharding, groen en water | 623.398   | 56% <sup>1</sup> |

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 is het normatieve programma en ruimtegebruik geactualiseerd door een eerste uitwerking.

#### 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 Elfde herziening, 2023.

#### Programma 2023

| Wonen                 | 2023   | 2022   |                    |
|-----------------------|--------|--------|--------------------|
| Woningen              | 3.561  | 3.559  | stuks              |
| Voorzieningen         | 11.902 | 11.902 | m <sup>2</sup> BVO |
| Overige bedrijvigheid | -      | -      | m <sup>2</sup> BVO |
| Bedrijfsruimte        | 82.221 | 84.655 | m <sup>2</sup> BVO |

Figuur 3a: Programma

#### Woningbouwprogramma RijswijkBuiten 2023

|                              | Grondexploitatie Sion - 't Haantje |               |                 |               |              |               |
|------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
|                              | Woningbouw                         |               | Zorghuisvesting |               | Totaal       |               |
|                              | stuks                              | aandeel       | stuks           | aandeel       | stuks        | aandeel       |
| Grondgebonden woningen       | 2.175                              | 61,1%         | -               | 0,0%          | 2.175        | 59,7%         |
| Vrije kavels                 | 81                                 | 2,3%          | -               | 0,0%          | 81           | 2,2%          |
| Appartementen                | 1.305                              | 36,6%         | 84              | 100,0%        | 1.389        | 38,1%         |
| <b>Totaal</b>                | <b>3.561</b>                       | <b>100,0%</b> | <b>84</b>       | <b>100,0%</b> | <b>3.645</b> | <b>100,0%</b> |
| Sociale huur                 | 255                                | 7,2%          | 57              | 67,9%         | 312          | 8,6%          |
| Goedkope huur                | 181                                | 5,1%          | 27              | 32,1%         | 208          | 5,7%          |
| Subtotaal sociaal + goedkoop | 436                                | 12,2%         | 84              | 100,0%        | 520          | 14,3%         |
| Bereikbaar                   | 366                                | 10,3%         | -               | 0,0%          | 366          | 10,0%         |
| Middelduur                   | 1.570                              | 44,1%         | -               | 0,0%          | 1.570        | 43,1%         |
| Duur/Extra duur              | 1.189                              | 33,4%         | -               | 0,0%          | 1.189        | 32,6%         |
| <b>Totaal</b>                | <b>3.561</b>                       | <b>100,0%</b> | <b>84</b>       | <b>100,0%</b> | <b>3.645</b> | <b>100,0%</b> |
| Grondgebonden                | 2.256                              | 63,4%         | -               | 0,0%          | 2.256        | 61,9%         |
| Gestapeld                    | 1.305                              | 36,6%         | 84              | 100,0%        | 1.389        | 38,1%         |
| <b>Totaal</b>                | <b>3.561</b>                       | <b>100,0%</b> | <b>84</b>       | <b>100,0%</b> | <b>3.645</b> | <b>100,0%</b> |
| Grondgebonden sociaal        | 50                                 | 19,6%         | -               | 0,0%          | 50           | 14,7%         |
| Gestapeld sociaal            | 205                                | 80,4%         | 84              | 100,0%        | 289          | 85,3%         |
| <b>Totaal</b>                | <b>255</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>84</b>       | <b>100,0%</b> | <b>339</b>   | <b>100,0%</b> |

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 ten minste 10% van het nieuwbouw woningprogramma in de grondexploitatie (excl. verdichting uit 2019!!) bestaat uit in formele zin 334 sociale huurwoningen (zie ook 4.1.1). 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.



In de volgende herziening van het bestemmingsplan wordt voor de nieuwbouw in de woongebieden van de gemeentelijke grondexploitaties in RijswijkBuiten een uitgangspunt dat ten minste 60% van het totale programma grondgebonden woning is. Dit is in het huidige bestemmingsplan nog 70%. Deze afname is het gevolg van de toevoeging van extra meergezinswoningen.

Het programma in deze Elfde herziening, 2023 betreft 3.645 woningen (inclusief woonvoorzieningen), waarvan 339 sociale huur (zie tabel 3b).

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 Paspeld-West.

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 (prijspeil 2023: € 808,06) 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 vorige herzieningen reeds aangegeven is er een sterk groeiende behoefte naar kleine appartementen die een groei van het aantal appartementen (verdichting in aantal) markttechnisch mogelijk maakt.

Eén en ander dient numeriek en ruimtelijk 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 36,6% van het totale programma uit appartementen bestaat.

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. Een station RijswijkBuiten is opgenomen in de MIRT-verkenning Oude Lijn. 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 (bijv. 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.



### 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 worden/zijn in Parkrijk ook een gezondheidscentrum en winkels/supermarkt gerealiseerd.



Het op de locaties 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 het te verwachten resultaat op de grondexploitatie.

In de eerste uitwerking voor Pasgeld-West is ook een IKC opgenomen. Onderzocht wordt nog waar de bijhorende sportvoorziening terecht kan komen.

### **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 groenqualiteit 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 groenqualiteit 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. 47% en dus 53% 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 'Groenqualiteiten 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 groenqualiteiten. 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 was 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 is invulling gegeven aan de met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (als opvolger van het voormalig Stadsgewest Haaglanden) overeengekomen groencompensatie.

Met de feitelijke herinrichting is inmiddels nu gestart.

### 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% per jaar. Als gevolg van wijzigingen in de BBV- regelgeving mag het te hanteren rentepercentage in de grondexploitatie niet meer bedragen dan de werkelijke rente. De gemeente had een financieringsarrangement (projectfinanciering) afgesloten met een maximale rente van 3,78% op jaarbasis tot 1 september 2020. Er zijn ingaande september 2020 forwardleningen afgesloten tegen een gemiddeld rentepercentage van 1,02% per jaar. Nadien heeft de gemeente mede voor de grondexploitatie aanvullende leningen afgesloten tegen rente van -/- 0,11% en -/-0,055% per jaar. Op basis van de geraamde kasstromen in de Elfde herziening, 2023 wordt rekening gehouden met een aanvullende financiering per maart 2023 met een rentepercentage van 3,7% per jaar. Op basis van de berekende kasstromen leidt dit in de grondexploitatie tot de gemiddelde rentepercentages in figuur 4 . Op basis van deze percentages voor de te verwachten werkelijke rente wordt het resultaat van de grondexploitatie berekend op eindwaarde (EW) en in de netto contante waarde (NCW) daarvan.

Indien een grondexploitatie sluit op een geraamd negatief resultaat dient op grond van de BBV-voorschriften een verliesvoorziening te worden getroffen. Daarbij staat het de raad vrij om te kiezen tussen een verliesvoorziening ter grootte van het eindwaarderesultaat, dan wel de omvang van de verliesvoorziening in contante waarde te treffen. Per 2017 dient daarbij de disconteringsvoet voor het



berekenen van de te treffen verliesvoorziening gelijk te worden gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit is 2,00% per jaar.

#### Parameters Grondexploitatie 2023

|                         |                     | GREX2023   | GREX2022**** |
|-------------------------|---------------------|------------|--------------|
| Prijspeildatum ramingen |                     | 1-1-2023   | 1-1-2022     |
| Startdatum              |                     | 1-1-2023   | 1-1-2022     |
| Einddatum               |                     | 31-12-2030 | 31-12-2026   |
| Index                   | Kostenstijging*     |            |              |
|                         | 2023                | 2,00%      | 2,50%        |
|                         | >2023               | 2,00%      | 2,00%        |
|                         | Opbrengstenstijging |            |              |
|                         | 2023                | 0,00%      | 3,50%        |
|                         | 2024+2025           | 2,25%      | 3,00%        |
|                         | >2025               | 3,00%      | 3,00%        |
| Rente**                 | Lasten en baten     |            |              |
|                         | 2023                | 0,92%      | 0,33%        |
|                         | 2024                | 1,18%      | 0,10%        |
|                         | >2024               | 0,89%      | -0,10%       |
| Discontovoet***         |                     | 2,00%      | 2,00%        |

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

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

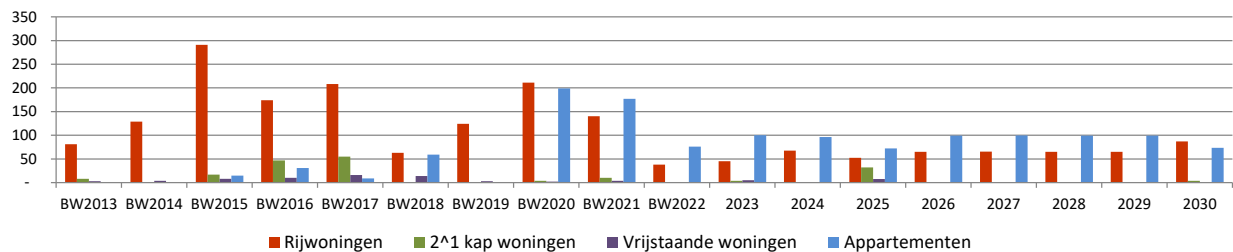
\*\*\*De discontovoet is bij een negatief saldo t.b.v. de verliesvoorziening verplicht 2,00% conform voorschriften Commissie BBV

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

Figuur 4: Parameters kosten en opbrengsten

## 2.4. Planning

Planning programma woningen

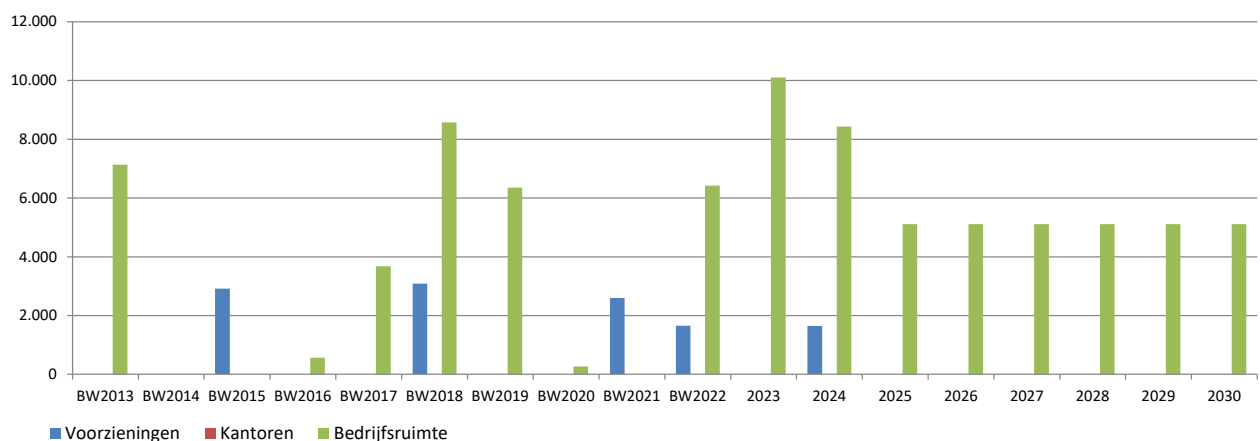


Programma en planning

|                        | BW2013    | BW2014     | BW2015     | BW2016     | BW2017     | BW2018     | BW2019     | BW2020     | BW2021     | BW2022     | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rijwoningen            | 81        | 129        | 291        | 174        | 208        | 63         | 124        | 211        | 140        | 38         | 45         | 67         | 52         | 65         | 65         | 65         | 65         | 87         |
| 2^1 kap woningen       | 8         | 1          | 17         | 47         | 55         | -          | -          | 4          | 10         | -          | 4          | -          | 32         | -          | -          | -          | -          | 4          |
| Vrijstaande woningen   | 3         | 4          | 8          | 10         | 16         | 14         | 3          | 2          | 4          | -          | 5          | 0          | 8          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Appartementen          | -         | -          | 15         | 31         | 9          | 59         | -          | 199        | 177        | 76         | 100        | 96         | 72         | 99         | 100        | 99         | 99         | 73         |
| <b>Totaal woningen</b> | <b>92</b> | <b>134</b> | <b>331</b> | <b>262</b> | <b>288</b> | <b>136</b> | <b>127</b> | <b>416</b> | <b>331</b> | <b>114</b> | <b>154</b> | <b>164</b> | <b>164</b> | <b>165</b> | <b>166</b> | <b>165</b> | <b>165</b> | <b>165</b> |

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

Planning programma



Programma en planning

|                | BW2013 | BW2014 | BW2015 | BW2016 | BW2017 | BW2018 | BW2019 | BW2020 | BW2021 | BW2022 | 2023   | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Voorzieningen  | -      | -      | 2.919  | -      | -      | 3.085  | -      | -      | 2.595  | 1.657  | -      | 1.646 | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Kantoren       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Bedrijfsruimte | 7.134  | -      | -      | 570    | 3.677  | 8.579  | 6.352  | 269    | -      | 6.425  | 10.102 | 8.436 | 5.113 | 5.113 | 5.113 | 5.113 | 5.113 | 5.113 |

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. Op deze wijze wordt optimaal gestuurd op de effecten van rente en (inflatoire en autonome) prijsontwikkelingen. Zo ontstaat de cashflow, ofwel kasstroom (het verloop van het saldo van betalingen en ontvangsten) van de grondexploitatie.



