



aan
De Raad

van / doorkiesnummer
N.C.J. van der Sande
(070) 326 10 37

ter kennisname aan

corsanummer
16.107027

bijlage(n)

datum
7 november 2016

betreft
12^e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten



**12e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
1^e halfjaar 2016**



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". Op basis van deze regeling is het in de regel de bedoeling dat u tweemaal per jaar een rapportage ontvangt over de stand van zaken van het Programma RijswijkBuiten. Vanwege de focus op risicomanagement de afgelopen periode is de rapportage over het 2^e halfjaar 2015 komen te vervallen en is deze rapportage later dan gebruikelijk.

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 programmatistische 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 30 september 2014 heeft de raad een 1^e herziening van het 11 vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld waarmee een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Op 1 juli 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwphase in Sion, 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 deelplan 2, 3, 5 en 21.	Deze deelplannen zijn opgeleverd.
Woningbouw deelplan 4 Tuinen van Sion	De 1 ^e fase is opgeleverd en de 2 ^e fase wordt het 4 ^e kwartaal 2016 verwacht. De bouw van de laatste fase in dit deelplan is gestart.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	In dit deelplan zal in 2017 een brede school gebouwd worden. Naast de school zijn, ook voor 2017/2018, meergezinswoningen geprogrammeerd.
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	De start van de bouw van de 1 ^e serie van 8 woningen heeft in het 1 ^e kwartaal 2016 plaatsgevonden. De oplevering wordt in

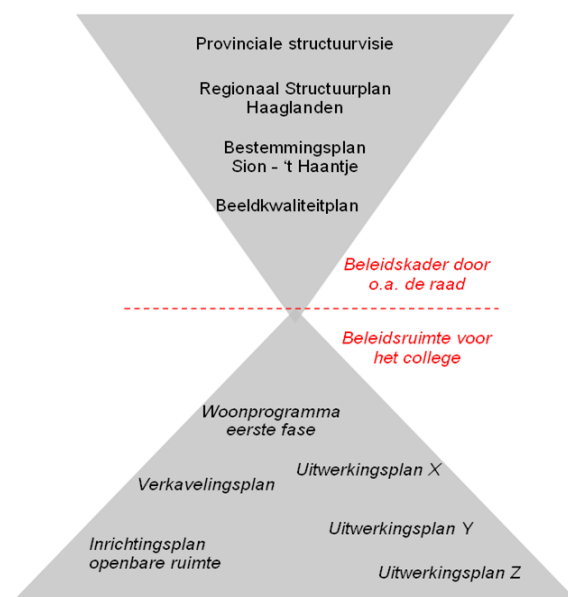


	november 2016 verwacht. De volgende fase van 12 woningen is verkocht. De bouw hiervan start in december 2016. Aan de noordzijde van het deelplan zijn nog vrije kavels in verkoop.
Wonen a la Carte deelplan 11	De bouw van de 1^e tranche op dit deelplan is vergevorderd en met de 2^e tranche van 12 woningen wordt momenteel begonnen. De start van de 3^e tranche (7 woningen) zal in januari 2017 plaatsvinden.
Woningbouw deelplan 12 Vrije kavels	Van de 21 vrije kavels in dit deelplan zijn er 13 verkocht.
Woningbouw deelplan 14 Tuinen van Sion	In dit deelplan worden 43 huurwoningen en 13 koopwoningen gebouwd. Oplevering vindt plaats in het 4^e kwartaal 2016.
Woningbouw deelplan 17 Geworteld Wonen	De 1^e fase van de bouw is in september 2016 opgeleverd. De bouw van de 2^e fase is in uitvoering. De 20 appartementen in de 3^e fase zijn verkocht en de bouw start in het 1^e kwartaal 2017.
Woningbouw deelplan 17 Vrije kavels	Van de 7 vrije kavels in dit deelplan zijn er 6 verkocht en is de laatste onder optie. De eerste woningen worden gebouwd.
Woningbouw deelplan 18 De Eilanden	De verkoop van dit deelplan wordt in 2017 verwacht.
Woningbouw deelplan 19 De Eilanden	De bouw van de 1^e fase (32 woningen) is deze zomer gestart. De 2^e fase (51 woningen) gaat eind dit jaar in verkoop.
Woningbouw deelplan 20 De Eilanden	De bouw was in 2015 gestart en de woningen zijn in juni 2016 opgeleverd.
Woningbouw deelplan 22 Tuinen van Sion	In dit deelplan start RijswijkWonen in het 1^e kwartaal 2017 met de bouw van 24 sociale huurwoningen. Ook de bouw van 85 koopwoningen start het 1^e kwartaal.
Woningbouw in 't Haantje	De bouw van het eerste 91 woningen, waarvan 20 appartementen in 't Haantje start in het 4^e kwartaal 2016 (H1.1). De 2^e fase (H1.2) is in verkoop. Er wordt een stedenbouwkundig ontwerp voor 't Haantje/Pasgeld opgesteld waarbij zowel de gewenste programmering als inkomsten gerealiseerd kunnen worden.
Bedrijventerrein	De beoogde bouw van een sporthal en een supermarkt zullen niet in het bedrijventerrein plaatsvinden.
Verbreding Prinses Beatrixlaan	De werkzaamheden t.b.v. de verbreding zijn afgerond.
Openbaar vervoersvoorzieningen	Voor een tijdelijke busverbinding zal contact opgenomen worden met de MRDH. Na realisatie van een onderdoorgang onder het spoor kan er een definitieve verbinding van buslijn 51 over de Laan van 't Haantje gerealiseerd worden.
Halteplaats Stedenbaan	In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een halteplaats in RijswijkBuiten.



3. Beleidskaders en beleidsruimte

Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld. Op 30 september 2014 is een 1^e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Binnen dit kader werkt het college aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte). Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang.



Binnen de beleidsruimte moet de komende jaren een aantal doelen gerealiseerd worden om de projecten tijdig te kunnen realiseren. In de zandloper is de verhouding beleidskader/beleidsruimte schematisch weergegeven.

4. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

Op 30 september 2014 heeft de raad een 1^e herziening van het op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld waarmee een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Op 1 juli 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Een 2^e herziening van het bestemmingsplan is in voorbereiding.

5. Planning van het project

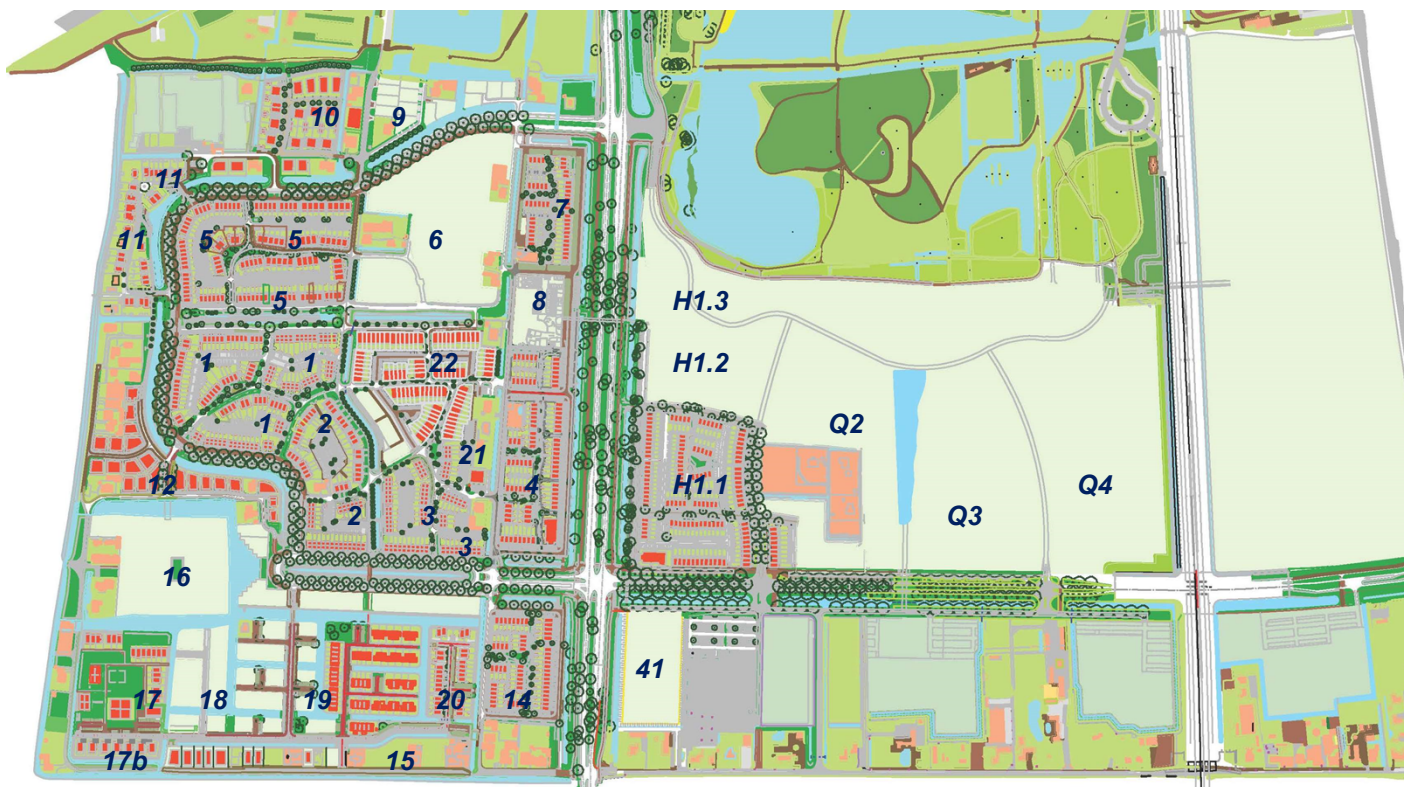
Het Programma RijswijkBuiten kent een aantal subprojecten die extra aandacht verdienen. Deze projecten kennen hun eigen fasering. Hieronder is deze mijlpalenplanning schematisch weergegeven.



	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie
Woningbouw Deelplan 2 Sion			Q1 2014 tm Q3 2015
Woningbouw Deelplan 3 Sion			Q2 2014 tm Q2 2015
Woningbouw Deelplan 4 Sion			Q2 2015 tm Q3 2016
Woningbouw Deelplan 5 Sion			Q1 2015 tm Q3 2016
Woningbouw Deelplan 8 Sion	Q1 2014 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q3 2016	Q3 2016 tm Q2 2018
2 ^{de} kap Deelplan 10 Sion	Q1 2015 tm Q2 2015	Q2 2015 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q2 2017
Vrije kavels Deelplan 11 Sion	Q2 2012 tm Q1 2015	Q1 2014 tm Q3 2015	Q1 2016 tm Q4-2017
Vrije kavels Deelplan 12 Sion	Q3 2013 tm Q2 2014	Q2 2013 tm Q4 2014	Q2 2015 tm Q4 2017
Woningbouw deelplan 14 Sion	Q4 2014 tm Q3 2015	Q2 2015 tm Q3 2015	Q4 2015 tm Q4 2016
Woningbouw Deelplan 15 Sion	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016	Q1 2017 tm Q1 2018
Woningbouw Deelplan 17 Sion	Q4 2013 tm Q1 2014	Q3 2013 tm Q1 2015	Q4 2015 tm Q4 2017
Woningbouw Deelplan 18 Sion		Q1 2017 tm Q4 2017	Q1 2018
Woningbouw Deelplan 19 Sion	Q2 2015 tm Q4 2016	Q4 2015 tm Q4 2016	Q1 2016 tm Q1 2018
Woningbouw Deelplan 20 Sion	Q4 2013 tm Q3 2014	Q3 2013 tm Q2 2015	Q3 2015 tm Q1 2016
Woningbouw Deelplan 21	Q1 2014	Q3 2014	Q1 2015 tm Q3 2017



Sion			
Woningbouw Deelplan 22 Sion	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016 tm Q4 2016	Q1 2017 tm Q3 2017
Brede School	Q3 2015 tm Q2 2016	Q1 2016-tm Q3 2016	Q1 2017 tm Q3 2017
Ontsluitings- weg Haantje	Q4 2014 tm Q1 2015	Q2 2015	Q1 2016 tm Q1 2019
't Haantje Deelplan 1.1	Q3 2015 tm Q4 2015	Q1-2016	Q4 2016 tm Q4 2017
't Haantje Deelplan 41	Q1 2016 tm Q3 2016	Q4 2016 tm Q2 2017	Q3 2017 tm Q3 2018
't Haantje Deelplan 1.2	Q1 2016 tm Q2 2016	Q3 2016 tm Q1 2017	Q2 2017 tm Q4 2017
't Haantje Deelplan 1.3	Q4 2016 tm Q1 2017	Q2 2017 tm Q3 2017	Q4 2017



Deelplannen woningbouw in Sion en 't Haantje



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 26 april 2016 is de vijfde herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2015, vastgesteld door het college van B. en W. en daarna vertrouwelijk ter inzage gelegd. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2016-2019.

In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

Budgetten	Tijd	Geld
Verwerving	 a)	
Plankosten financiering	n.v.t.	
Bouw- en woonrijp maken	)	
Plankosten overig		

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. Voor de hoofdplanstructuur door 't Haantje is in maart 2015 besloten om voor enkele percelen het onteigeningsinstrument in te zetten. Inmiddels zijn overeenkomsten tot verwerving gesloten, waardoor voor de hoofdplanstructuur onteigening niet meer nodig is.



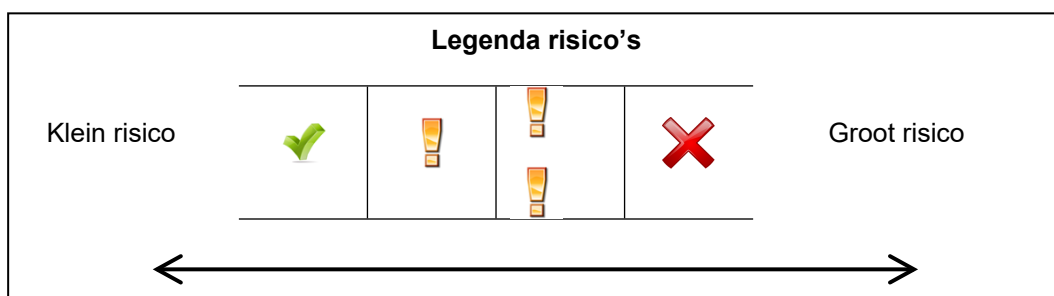
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

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.

Voortgang sinds vorig rapportage			Toelichting
	11 ^e	12 ^e	
Kosten bouw- en woonrijp maken	 → 		De kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen nog binnen de ramingen worden gerealiseerd. Beoordeling van de ramingen voor 't Haantje door Arcadis geeft aan dat de kosten voor voorbereiding en toezicht hoog zijn.
Geluidswerende voorziening spoorlijn		→ 	Als gevolg van gewijzigde wetgeving moet er in de grondexploitatie rekening worden gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor.
Plankosten	 → 		Er zijn extra plankosten gemaakt vanwege het maken van een nieuw bestemmingsplan, gepaard gaande met intensief bestuurlijk overleg in de regio. Ook afzetbevorderende maatregelen als meer uren openstelling informatiecentrum, het invoeren van erfpacht, het opstarten van een ontwikkelingsbedrijf t.b.v. huurwoningen (welke ontwikkeling nu geparkeerd is) en een strakke uitvoeringsplanning hebben gezorgd voor extra plankosten.
Planschade	 → 		Op dit moment 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. Wel wordt getoetst of de berekende grondwaarden minimaal voldoen aan de gestelde grondquotes.
Aantal vrije kavels	  →  		De m2-prijzen voor vrije kavels zijn markttechnisch getoetst. Deze prijzen zijn opgenomen in de grex. Een herijking zal plaatsvinden afhankelijk van de werkelijke vraag vanuit de markt.
Aantal appartementen	 → 		Het aantal appartementen is bij een eerdere herziening van de grex neerwaarts bijgesteld. In Sion zijn nu 134 appartementen opgenomen. In de 6 ^e herziening van de grex wordt een uitbreiding van het aantal geplande appartementen voorzien. Het aantal blijft binnen de 30% van de totale programmering.
Sociale woningbouw	 → 		In 2017 wordt de bouw van 25 sociale huurwoningen verwacht. In de programmering bij de 6 ^e herziening van de grex wordt gewerkt aan 10% sociale huurwoningen.
Vertraging programma	 → 		In de post onvoorzien wordt rekening gehouden met een mogelijke vertraging. In de 3 ^e herziening van de grondexploitatie is een uitloop met 1 jaar verwerkt.

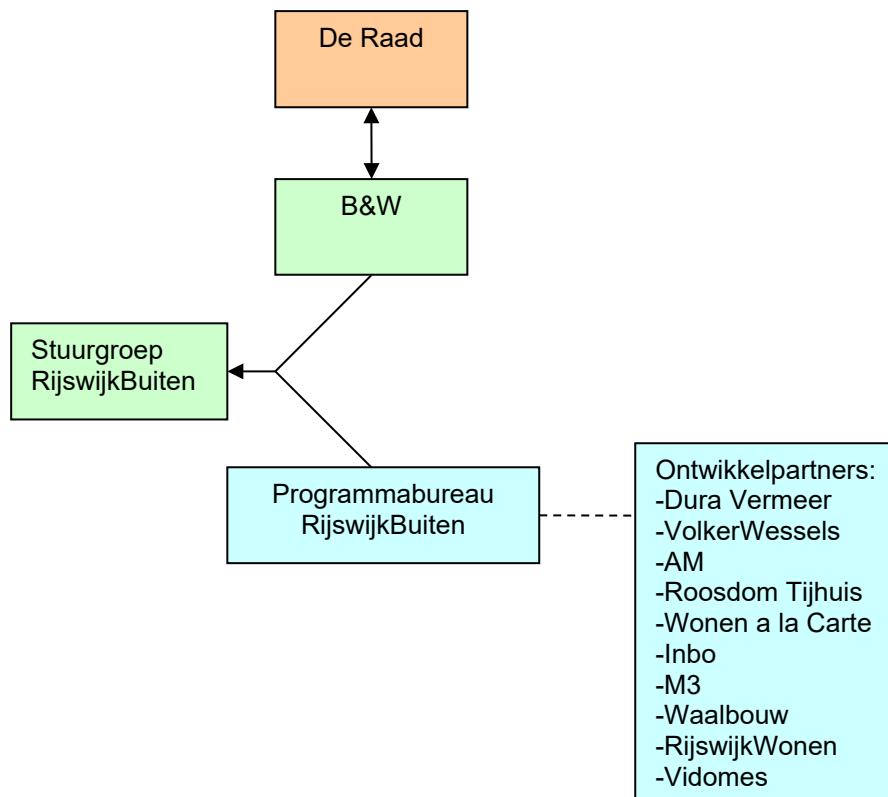


		Een verdere uitloop wordt niet verwacht.
Grondopbrengsten	→ 	In de risicoanalyse worden de grondprijzen als hoog beoordeeld en dat er ruimte bestaat voor tegenvallers.
Uitvoeringskosten Archeologie	 →  	Met ingang van de 4 ^e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Excessieve kosten van vondsten en conservering kunnen niet binnen de grondexploitatie opgevangen worden. Voor deelplan 16 (Kloosterlocatie) wordt geïnventariseerd of en hoe de gedane vondsten ingepast kunnen worden.



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
	11 ^e	12 ^e	
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 fietstunnel onder het spoor (investeringsplan gemeente) wordt, bij uitvoering van het groenconvenant, een subsidie van 50% geraamd.
Bedrijventerrein	⚠	→ ⚠ ⚠	De invulling van het bedrijventerrein blijft een groot risico voor de grondexploitatie. Tekorten voor het bedrijventerrein moeten opgevangen worden vanuit de grondexploitatie woningbouw.
Verbreding Beatrixlaan-Zuid	✓	→ ✓	Er is een subsidiebeschikking voor de programma's Beter Benutten, Mobiliteitsfonds en BOR-fonds. Afrekening van het project vindt eind 2016 plaats.
Bijdragen derden	✓	→ ✓	Rentebijdrage, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, worden ook in andere vergelijkbare gevallen bij andere marktpartijen toegepast.
Onderzoek De schoffel n.a.v. coalitieakkoord	✓	→ ✓	Op basis van het coalitieakkoord vindt onderzoek plaats naar mogelijkheden waaronder De Schoffel geheel of gedeeltelijk kan worden ingepast. Voorwaarde daarbij is een sluitende grondexploitatie. Inpassing van De Schoffel past binnen de gewenste invulling van het groenconvenant.
Ruimtegebruik en programma	→	⚠	De ruimtelijk-programmatische invulling van 't Haantje/Pasgeld was gebaseerd op normatieve ruimtegebruiksanalyses. Lagere uitgiftepercentages moeten in de programmering en uitgifteprijs opgevangen worden.

