

Samenvatting analyse risicomanagement RijswijkBuiten

Risicoanalyse

Op basis van de bekende gegevens geeft een drietal risico's in de optiek van de onderzoekers aanleiding tot verwerking in de 8e Herziening van de grondexploitatie. Ten eerste, het risico op de taakstelling civiele techniek. Hier heeft de Raad reeds in voorzien middels het treffen van een verliesvoorziening bij de jaarrekening 2018. Ten tweede, met betrekking tot het risico op kosten van geluidswerende maatregelen hebben de onderzoekers in deze tussenrapportage aangegeven dat dit verwerkt zou moeten worden in de grondexploitatie bij de volgende actualisatie. Ten derde, het risico ten aanzien van de plankosten vergt een breder gesprek, mede in relatie tot de opgaven waar het programmabureau voor staat. Tot slot wordt het risico geconstateerd van het niet behalen van de grondopbrengstenindexering voor de middellange termijn.

Opgave programmabureau

De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten komt in een andere fase terecht. Waar ten tijde van onze rapportage van drie jaar geleden de indruk bestond dat de gebiedsontwikkeling en het programmabureau richting een afbouw zouden gaan na een korte versnelling in een opgaande markt, geeft de situatie anno 2019 daar weinig aanleiding toe:

Toevoeging extra woningen

Ten opzichte van de 4e Herziening van de grondexploitatie zijn in de 7e Herziening in totaal 731 woningen toegevoegd. Dit zijn allemaal meergezinswoningen, daarmee hebben bouwgronduitgiftes plaatsgevonden voor 33% van het woningbouwprogramma. Een groot deel van deze meergezinswoningen zijn nog niet nader uitgewerkt financieel en planologisch gezien.

Uitgifteplanning

De Raad heeft door de vaststelling van de 7e Herziening van de grondexploitatie de doorlooptijd verlengd van 2023 naar 2026. Dit betekent een gemiddeld nog te realiseren gronduitgifte van 316 kavels per jaar. In de periode 2013 – 2018 is gemiddeld voor 207 woningen grond uitgegeven, minder dan gepland als gevolg van de ontstane vertraging rondom de beroepsprocedure van DSM. De geprognosticeerde gronduitgifte is relatief hoog. Daarnaast dient het bestemmingsplan voor Pasgeld-West aangepast te worden om tot de gewenste woningbouw-invulling te komen in de spoorzone.

Beroepsprocedure DSM

Door met name de beroepsprocedure van DSM is in de afgelopen drie jaar minder bouwgrond uitgegeven dan in 2015 was gepland, terwijl dit juist in de jaren was met goede marktomstandigheden om tot (grootschalige) gronduitgifte te komen.

Mobiliteitsopgave

De hoge woningdichtheden in Parkrijk en Pasgeld-West ten opzichte van Sion vragen om andere parkeer- en mobiliteitsoplossingen. Daarnaast lopen er verkenningen naar een kwalitatief hoogwaardige mobiliteitsoplossing, mede in relatie tot de (potentiële) vervoerswaarde van Parkrijk en Pasgeld-West (aantal reizigers en huishoudens in RijswijkBuiten).

Pasgeld-Oost

Op dit moment loopt een verkenning naar ontwikkelinitiatieven voor Pasgeld-Oost (Pasgeld Connect en TNO-locatie). Deze opgave sluit direct aan op de grondexploitatie van RijswijkBuiten en vraagt om integrale afstemming.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn historisch hoog. Dit leidt tot druk op de grondprijzen en langer lopende grondwaardediscussies met projectontwikkelaars over onder andere de voorwaarden voor afname van de gronden.

Rentestand

De rente staat historisch laag. De gemeente kan hierdoor tegen zeer gunstige rentetarieven lenen en is financieel gezien minder aanleiding om tempo te maken. De druk om de boekwaarde snel te verminderen is hiermee minder aanwezig.

Aanbevelingen

Op basis van de inzichten uit de workshops, interviews en de analyse van de grondexploitatie en onderliggende stukken zijn de zes aanbevelingen geformuleerd.

Investeringsen

Het programmabureau staat voor een aantal belangrijke inhoudelijke uitwerkingsopgaven rondom de mobiliteitsopgaven, de uitwerking en verdichting van de spoorzone inclusief geluidswerende maatregelen, de uitwerking van Pasgeld-West en de betekenis van de verkenningen Pasgeld-Oost voor de opgave van het programmabureau. Dit geeft onzekerheden in de huidige uitgangspunten en het financieel resultaat van de grondexploitatie. Door de uitwerkingen voortvarend en integraal op te pakken kan de onzekerheid worden teruggebracht.

- 1 Taakstelling kostenbesparing civiele werken
Besluit in welke mate de in de 7e Herziening van de grondexploitatie opgenomen taakstelling van € 5,0 mln. besparing op de civiele kosten nog een taakstelling is, aangezien de gemeente een verliesvoorziening van € 3,6 mln. heeft getroffen
- 2 Planvorming 400 extra appartementen
Maak een integrale planuitwerking voor de 400 extra woningen als opgenomen in de 7e Herziening van de grondexploitatie
- 3 Planuitwerking Pasgeld-West
Houd voortgang in de planuitwerking Pasgeld-West
- 4 Geluidswerende voorzieningen spoorzone
Voeg de kosten voor geluidswerende maatregelen in de spoorzone toe in de grondexploitatie in plaats van alleen te benoemen in de risicoparagraaf
- 5 Onderscheid VTU en plankosten
Maak inzichtelijk welke kosten vallen onder VTU en POK (en neem een aparte kostenpost op voor overige projectkosten, zoals opleiding en communicatie)
- 6 Verantwoordelijkheid Pasgeld-Oost
Maak binnen de gemeente duidelijke afspraken over wie verantwoordelijk is voor de ruimtelijke verkenning van Pasgeld-Oost inclusief de TNO-locatie

Markt & Omgeving

Het programma dat in de komende jaren gebouwd gaat worden in RijswijkBuiten is (grotendeels) wezenlijk anders dan wat tot nu toe gebouwd is. Dit vraagt om een goede positionering van het plan, een verdere uitwerking van mobiliteitsconcepten in relatie tot het parkeren en zorgvuldige afstemming met de diverse ontwikkelende marktpartijen, de woningcorporaties, lokale ondernemers, de NS/ProRail en vanzelfsprekend de Raad.

Op basis van de inzichten uit de workshops, interviews en de analyse van de grondexploitatie en onderliggende stukken zijn de zes aanbevelingen geformuleerd.

- 7 Profilering Parkrijk
Zorg met partners (ontwikkelaars, makelaars) voor een eenduidige profilering van het planconcept Parkrijk en Pasgeld-West in de markt
- 8 Positioneren sociale woningbouw
Stem de verwachtingen van de woningcorporaties en de Raad af over het type (en grootte van de) sociale huurwoningen dat wordt ontwikkeld en de (bouw)kosten daarvan
- 9 Doorstroming naar RijswijkBuiten
Breng de doorstroming van bewoners uit Rijswijk en omliggende plaatsen naar RijswijkBuiten in beeld en informeer de Raad hierover in relatie tot de doelstellingen over doorstroming

- 10 Fasering appartementen
Zorg voor een gelijkmatige mix van koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure c.q. beleggershuurwoningen in de fasering van appartementen in de komende jaren en een overzichtelijke planning hiervan
- 11 Positionering bedrijfskavels
Onderzoek de positionering van de bedrijfskavels in relatie tot de opbrengstpotentie van deze kavels en besluit of de ontwikkeling en verkoop wel/niet via het programmabureau gaat lopen
- 12 Actualisatie protocol gronduitgifte
Actualiseer het protocol voor gronduitgifte / financiële afspraken met marktpartijen, met aandacht voor de borging van een gelijkwaardige behandeling van partijen

Mensen, processen en systemen

De inhoudelijke opgaven vragen om een goede en kritische governance vanuit het programmabureau en de stuurgroep. Dit vraagt om een strategische stuurgroep agenda en een blijvend geëquipeerd programmabureau, met sturingsruimte binnen duidelijke kaders gericht op optimalisatie van de gebiedsontwikkeling. Een agenda gericht op versnelde grondafzet en afbouw van het programmabureau past volgens de onderzoekers niet bij deze opgave, zeker gezien de bredere opgaven zowel in ruimtelijke scope als beleidsmatig. Zo kunnen de inmiddels ontwikkelde ruime ervaring op het gebied van samenwerking met marktpartijen, ruimtelijk projectmanagement, planeconomie, duurzaamheid, economie en mobiliteitsvraagstukken breder in de gemeenten en/of regio worden benut.

- 13 Stuurgroep (met portefeuillehouders)
Zet de stuurgroep strategischer in bij overwegingen vooruitlopend op concrete besluitvorming en voor strategisch stakeholdermanagement
- 14 Mandatering grondverkoop
Heroverweeg het niveau waarop de besluitvorming over individuele grondverkoop plaatsvindt
- 15 Afbouw programmabureau
Maak een plan voor de afbouw van het programmabureau, of besluit dat dit voorlopig nog niet wordt afgebouwd
- 16 Verbreding risicomanagement
Verbreed het risicomanagement binnen het programmabureau door andere disciplines aan te haken
- 17 Samenwerking lijnorganisatie en programmabureau
Zorg dat de lijnorganisatie van het gemeentehuis is aangehaakt op relevante ontwikkelingen binnen programmabureau RijswijkBuiten en andersom
- 18 Countervailing power
Organiseer meer 'countervailing power'/continuïteit binnen het programmabureau

Conclusie

Onderzoekers concluderen in deze rapportage als rode draad dat de gedachte om 'snel af te ronden en af te bouwen' niet goed meer goed aansluit. De opgaven die voorliggen over verdichting, uitwerking Pasgeld-West, mobiliteit, verkenning Pasgeld-Oost, bestemmingsplan aanpassing en discussies aangaande de grondprijzen vragen om kwaliteit en zorgvuldigheid, waarbij op dit moment geprofiteerd kan worden van de lage rentestand. Oftewel, 'niet afbouwen, maar voortbouwen'.

De grondexploitatie is financieel – na vele inspanningen en een kritische blik van de accountant € 3,6 mln. negatief, waarbij een afbouw van het programmabureau is aangenomen. Echter, de opgaven die voorliggen vragen in de optiek van de onderzoekers juist om een sterke bezetting en continuïteit met bijbehorende kennis en competenties, aandacht voor de kwaliteit en integraliteit van opgaven en een duidelijke strategie voor het deelgebied Pasgeld-Oost en de rol van de gemeente en het programmabureau daarin.