



aan
De gemeenteraad

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

ter kennisname aan

corsanummer
15.096646

bijlage(n)

datum
11-09-2015

betreft
11e voortgangsrapportage RijswijkBuiten



**11e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten
1^e halfjaar 2015**



Inleiding

Sinds de start van het Programma Rijswijk-Zuid wordt de gemeenteraad per halfjaar geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. Op 8 juli 2008 is de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid door u aangewezen als groot project conform de "Procedureregeling grote projecten". Als gevolg van deze regeling ontvangt u tweemaal per jaar een rapportage over de stand van zaken van het Programma RijswijkBuiten.

Voor de inhoud van de voortgangsrapportage is aansluiting gezocht bij de in de procedureregeling vermelde onderwerpen:

1. Probleemanalyse
2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage
3. Beleidskaders en beleidsruimte
4. Eventuele wijzigingen in de reikwijdte van het project
5. Planning van het project
6. Ontwikkeling van de financiën van het project
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's
8. Wijze van aansturing
9. Overige aangelegenheden.

Tijdens het forum op 17 september 2015 zullen enkele onderdelen uit deze rapportage worden toelicht.

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.

2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouw fase 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 2B Tuinen van Sion	De oplevering van het eerste deel heeft in het vierde kwartaal 2014 plaatsgevonden.
Woningbouw deelplan 2 Wonen a la Carte	De bouw van het eerste deel is in juni 2014 gestart. De oplevering hiervan heeft in het 1 ^e kwartaal 2015 plaatsgevonden. De bouw van het tweede gedeelte start in het 1 ^e kwartaal 2015. Het tweede gedeelte wordt in het 4 ^e kwartaal 2015 opgeleverd.
Woningbouw deelplan 3 Tuinen van Sion	De bouw is september 2014 gestart. De oplevering heeft in het 1 ^e (3A) en 2 ^e kwartaal 2015 (3B) plaatsgevonden.

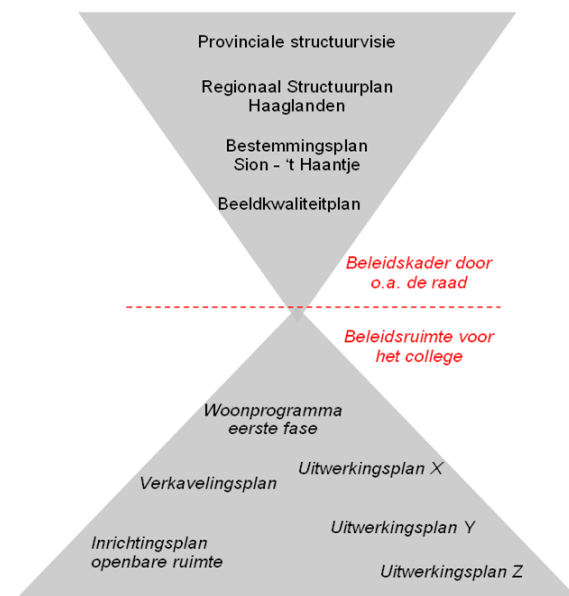


Woningbouw deelplan 4 Tuinen van Sion	De verkoop is in november gestart. De start van de bouw heeft in het 2 ^e kwartaal 2015 plaatsgevonden. Voor het tweede gedeelte staat de start in het 4 ^e kwartaal gepland. De oplevering zal in het 3 ^e en 4 ^e kwartaal 2016 plaatsvinden.
Woningbouw deelplan 5 Tuinen van Sion	De verkoop is in juni 2014 gestart. De bouw is in het 1 ^e kwartaal 2015 gestart. Oplevering zal in het 4 ^e kwartaal plaatsvinden. De laatste fase start in het 4 ^e kwartaal 2015.
Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion	De planvorming voor dit deelplan is gestart. De verkoop zal in het 2 ^e halfjaar 2015 starten waarna de start van de bouw in het 1 ^e kwartaal 2016 volgt.
Woningbouw deelplan 10 Tuinen van Sion	De planvorming voor dit deelplan is gestart. Met de verkoop van de eerste woningen is in het 1 ^e halfjaar 2015 gestart. De start van de bouw wordt in het 1 ^e kwartaal 2016 verwacht.
Wonen a la Carte deelplan 11	De planvorming voor dit deelplan is gereed. De verkoop is vergesorderd. De aanvang van de bouw wordt in het 1 ^e kwartaal 2016 verwacht.
Woningbouw deelplan 14 Tuinen van Sion	De belegger start in het 4 ^e kwartaal 2015 met de bouw van huurwoningen.
Woningbouw deelplan 17 Geworteld Wonen	De planvorming voor dit plan is in het 4 ^e kwartaal 2013 gestart. De start van de verkoop was op 6 december. De start van de bouw van de eerste fase staat gepland voor eind 2015.
Woningbouw deelplan 17 Vrije kavels	De planvorming voor vrije kavels langs dit deelplan is in het 2 ^e kwartaal 2015 gestart.
Woningbouw deelplan 19 De Eilanden	De planvorming voor dit deelplan is gestart. De verkoop staat voor het 4 ^e kwartaal 2015 gepland.
Woningbouw deelplan 20 De Eilanden	De start van de verkoop was in november 2014. In het 3 ^e kwartaal 2015 start de bouw.
Woningbouw deelplan 21 Tuinen van Sion	De oplevering van een gedeelte van dit deelplan wordt in het 3 ^e kwartaal 2015 verwacht.
Woningbouw deelplan 21 en 22 Tuinen van Sion	Met de planvorming voor het resterende gedeelte van deelplan 21 en met deelplan 22 is gestart.
Woningbouw 't Haantje	Met de planvorming voor het 1 ^e kwadrant is gestart. De verkoop zal in het 3 ^e kwartaal 2015 volgen en de bouw start in het 2 ^e kwartaal 2016.
Bedrijventerrein	Het bedrijventerrein Sion is als gevolg van 1 ^e herziening van het bestemmingsplan nu beperkt tot huidige daar gevestigde bedrijven.



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

De Raad van State heeft op 27 november 2013 einduitspraak gedaan over het bestemmingsplan Sion – 't Haantje (RijswijkBuiten) en alle tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Dit houdt in dat zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan nu onherroepelijk zijn.

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	Q4 2012 tm Q3 2013	Q3 2012 tm Q4 2013	Q1 2014 tm Q3 2015
Woningbouw Deelplan 3 Sion	Q2 2013 tm Q1 2014	Q2 2013 tm Q2 2014	Q2 2014 tm Q2 2015
Woningbouw Deelplan 4 Sion	Q3 2013 tm Q2 2014	Q2 2013 tm Q4 2014	Q2 2015 tm Q3 2016
Woningbouw Deelplan 5 Sion	Q4 2014 tm Q2 2014	Q1 2014 tm Q4 2014	Q1 2015 tm Q3 2016
Woningbouw Deelplan 8 Sion	Q1 2014 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q3 2016	Q3 2016 tm Q202017
Vrije kavels Deelplan 10 Sion	Q1 2015 tm Q2 2015	Q2 2015 tm Q1 2016	Q1 2016 tm Q1 2017
Vrije kavels Deelplan 11 Sion	Q2 2012 tm Q1 2015	Q1 2014 tm Q3 2015	Q1 2017 tm Q1-2019
Woningbouw deelplan 14 Sion	Q4 2014 tm Q3 2015	Q2 2015 tm Q3 2015	Q4 2015
Woningbouw Deelplan 17 Sion	Q4 2013 tm Q1 2014	Q3 2013 tm Q1 2015	Q4 2015 tm Q4 2017
Woningbouw Deelplan 19 Sion	Q2 2015 tm Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016
Woningbouw Deelplan 20 Sion	Q4 2013 tm Q3 2014	Q3 2013 tm Q2 2015	Q3 2015 tm Q1 2016
Woningbouw Deelplan 21 Sion	Q1 2014	Q3 2014	Q1 2015 tm Q1 2018
Brede School	Q3 2015 tm Q4 2015	Q4 2015-tm Q3 2016	Q5 2016 tm Q3 2017
Ontsluitingsweg Haantje	Q4 2014 tm Q1 2015	Q2 2015	Q1 2016 tm Q1 2019
Fasen 't Haantje	Q3 2015	Q4 2015	Q2 2016 tm



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. In juni 2015 is de vierde herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2014, vertrouwelijk ter inzage gelegd en op 1 oktober 2015 in een Sionsgaerde-overleg gepresenteerd aan de raad. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2015-2018.

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	✓ b)	✓
Plankosten overig	✓	⚠ c)

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. Met een dergelijk besluit, komt zicht op een uiterste datum waarop cruciale percelen beschikbaar zullen komen. Daar wordt de planning op afgestemd. Overigens wordt ook het minnelijk traject onverminderd gecontinueerd.

b) Bouw- en woonrijp maken ligt op schema.

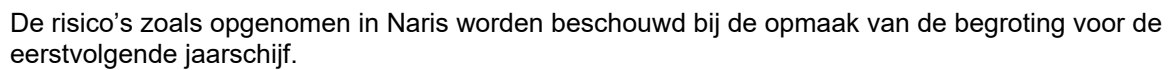
c) Plankosten overig heeft onze aandacht. Het strakke uitvoeringsschema vraagt nu een volledige formatie-bezetting. In de 4^e herziening van de grex is hierin voorzien.



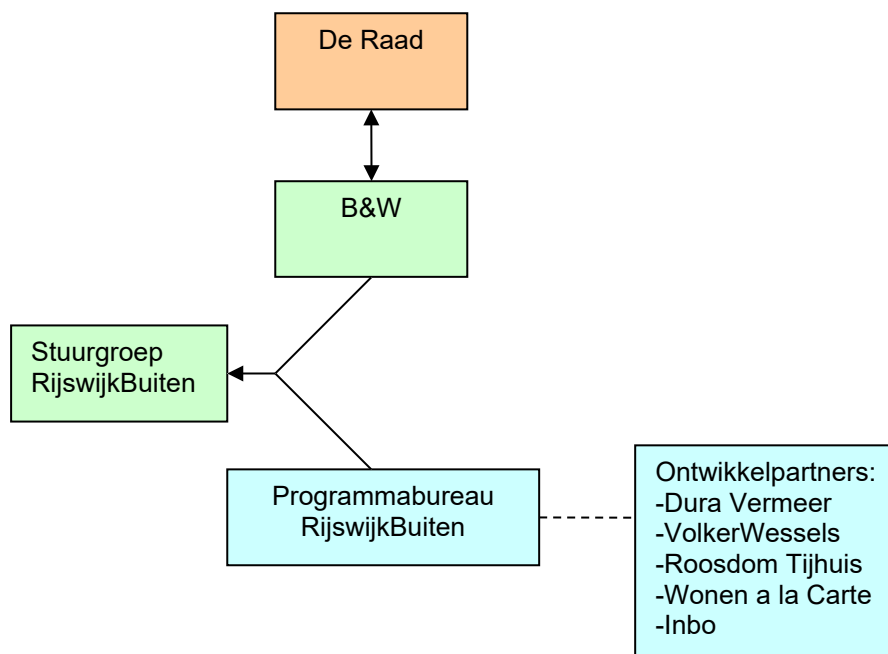
7. Ontwikkelingen met betrekking tot risico's

In de tabel hieronder staan de risico's van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten

Voortgang sinds vorig rapportage			Toelichting
	10 ^e	11 ^e	
Kosten bouw- en woonrijp maken		→	De kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen nog binnen de ramingen worden gerealiseerd.
Plankosten		→	Er zijn extra plankosten gemaakt vanwege het maken van een nieuw bestemmingsplan, gepaard gaande met intensief bestuurlijk overleg in de regio. De plankosten zijn om die reden voor de jaren 2013-2014 beperkt verhoogd. 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 zorgen voor extra plankosten.
Planschade		→	Op dit moment is er geen aanleiding om planschade te veronderstellen.
Grondquotes woningbouwprogramma		→	De Nota Grondbeleid wordt gevolgd. De grondwaarden zijn niet meer d.m.v. grondquotes vastgesteld, maar zijn residueel berekend. Dit is ook de manier waarop de te verkopen grondwaarde wordt vastgesteld. De berekeningswijze sluit daarmee beter aan op de realiteit.
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. Marktconsultatie geeft aan dat het aantal vrije kavels hoog is en het programma hierop aangepast moet worden.
Aantal appartementen		→	Het aantal appartementen is bij een eerdere herziening van de grex neerwaarts bijgesteld. In Sion zijn nu 134 appartementen opgenomen. De vraag vanuit de markt zal bepalen of dit aantal appartementen in voldoende aanbod voorziet.
Sociale woningbouw		→	In 2017 wordt een eerste tranche van de bouw van 25 sociale huurwoningen verwacht.
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 vooralsnog niet verwacht.
Uitvoeringskosten Archeologie		→	Met ingang van de 4 ^e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Mogelijke archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg.



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
	10 ^e	11 ^e	
Groencompensatie		→	Groencompensatie was door het Stadsgewest Haaglanden verweven met de verbindingsweg met de Harnaschpolder. Dit is bekrachtigd in een overeenkomst met het Stadsgewest Haaglanden. De verbindingsweg is als zodanig niet meer aan de orde.
Bedrijventerrein		→	De aanpassing van de regionale taakstelling voor bedrijventerreinen in Rijswijk-Zuid is verwerkt in de vierde herziening van de grondexploitatie. De invulling van het bedrijventerrein blijft een risico voor de grondexploitatie.
Verbreding Beatrixlaan-Zuid		→	Er is een subsidiebeschikking voor de programma's Beter Benutten, Mobiliteitfonds en BOR-fonds. Afrekening van het project vindt plaats in het 4 ^e kwartaal 2015/1 ^e kwartaal 2016.
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. Harde voorwaarde daarbij is een sluitende grondexploitatie.
Exploitatie tijdelijke brede school Sion		→	In 2014 is in Sion de tijdelijke huisvesting voor een brede school, inclusief een kinderopvang en een huisartsenpost gerealiseerd. T.b.v. de kinderdagopvang is een huurcontract afgesloten van 3 jaren (vanaf 1 september 2014). Met de huisartsen is een contract van 6 jaren (vanaf 1 april 2015) is afgesloten.

