

Programmabureau RijswijkBuiten

De Raad

Bezoekadres: Van Rijnweg 1d
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 75
Fax (070) 326 10 20
rijswijkbuiten@rijswijk.nl
www.rijswijkbuiten.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

Rijswijk, 21 april 2020.

Toelichting op de PowerPoint inzake de Achtste herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2020.

Hierna treft u gegeven de omstandigheden en schriftelijke toelichting aan op de PowerPoint die betrekking heeft op de Achtste herziening van de grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2020.

Vooraf opgemerkt dat zonder coronacrisis het beeld dat de achtste herziening van de grondexploitatie positief is te noemen. De achtste herziening is opgemaakt met verwerking van het meest actuele beeld t/m begin maart 2020.

De invloed van de coronacrisis is echter nog ongewis en wordt op dit moment constant gemonitord in nauw overleg met de betrokken marktpartijen.

Om die reden is het gegeven de omstandigheden raadzaam de grondexploitatie in het vierde kwartaal van 2020 raadsbreed te bespreken, alsdan op basis van de meest actuele markt- en economische omstandigheden.

E.e.a. is verder qua proces toegelicht in de raadsinformatiebrief.

Sheet 1.

De toelichting op de Achtste herziening van de grondexploitatie stond gepland op 17 maart jl., tijdens een beeldvormende sessie in de gemeenteraad. Doel van de beeldvormende sessie betrof de raad zorgvuldig te informeren over de stand van de grondexploitatie van RijswijkBuiten, inmiddels de Achtste herziening.

Doordat deze sessie als gevolg van de coronacrisis geen doorgang heeft kunnen vinden, is een schriftelijke toelichting gemaakt op de PowerPoint, om zo goed als mogelijk de raad, ondanks de beperkte omstandigheden, te informeren.

Sheet 2.

De PowerPoint is opgesteld, nog voordat de coronacrisis aan de orde was. De PowerPoint is ook gebaseerd op de input van 2019, de adviezen en rapportages van 2019 en de prognoses voor 2020 en 2021, uitgaande van de kennis t/m begin maart 2020.

De PowerPoint is opgebouwd uit 9 korte hoofdstukken. In de begeleidende informatiebrief aan de raad is aangegeven welke vervolprocedure het college hanteert ter bespreking van de Achtste herziening van de grondexploitatie met uw raad.

Sheet 3.

Geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Sheet 4, 5 en 6.

Allereerst een schets waar het allemaal mee begon.

Eind april 2006 is in basis het besluit genomen om voor het gebied RijswijkBuiten een masterplan op te stellen met als doel om voor dit gebied overwegend woningbouw te realiseren met een groen stedelijke uitstraling.

Dit besluit kon niet op veel steun rekenen in de Haagse regio en de provincie Zuid-Holland. Het gebied was volgens deze instanties voorbestemd om een groot nieuw bedrijventerrein voor de regio te vormen, juist om elders (lees binnenstedelijk) ruimte te maken voor woningbouw. De keuze van de gemeente Rijswijk om toch voor een andere bestemming te kiezen, was mede ingegeven door het beeld dat Rijswijk er toen bepaald niet goed voor stond, zowel financieel als in opbouw van inwoners.

Het masterplan is in 2008 vormgegeven door middel van interactieve sessies met de gemeenteraad, aan de hand van thema's als samenstelling van de woningbouw (m.n., het ontbreken van grondgebonden woningen in onze gemeente), duurzaamheid, mobiliteit, planeconomie, etc., in de beginfase onder begeleiding van medewerkers van de TU Delft.

RijswijkBuiten geniet door zijn aanpak, ambitie en sturing, veel aandacht van vakgenoten vanuit het hele land en ook internationaal. Er zijn ook niet veel gebiedsontwikkelingen die in deze omvang nog plaats vinden binnen Nederland en zeker daar waarbij sprake is van overwegend sturing door de gemeente, zowel inhoudelijk als financieel. RijswijkBuiten is en blijft in dat opzicht uniek.

Het masterplan is in de principes waar het plan voor staat nog steeds actueel en vormt nog steeds de agenda en de basis voor de aanpak en realisatie van dit grote plangebied.

Hoofdstuk 3. Sheet 7.

Terugblik, acties en onderzoeken.

Sheet 8.

Begin maart 2018 is aan de raad toegelicht de vergaande financiële negatieve effecten op de grondexploitatie, met name als gevolg van de schorsing van de Tweede herziening van het bestemmingsplan Sion-'t Haantje.

Dit had ook te maken met de behandeling van het beroepsschrift van DSM op vooral het aspect 'groepsrisico'. De financiële gevolgen voor de grondexploitatie waren van een zodanig grote omvang, dat zonder maatregelen er sprake zou zijn van een forse verliesvoorziening ten laste van de algemene reserve.

Om die reden is in diezelfde periode nagedacht welke optimalisaties mogelijk denkbaar zijn om vooral de verliesvoorziening zo beperkt mogelijk te houden.

Die optimalisatiemogelijkheden zijn met uw raad besproken aan de hand van 22 zogenaamde 'inputindicatoren', of wel knoppen waaraan gedraaid kan worden, die het resultaat van de grondexploitatie kunnen beïnvloeden.

Een zeer belangrijke voorgestelde optimalisatiemogelijkheid betrof het toevoegen van circa 400 meergezinswoningen aan het plangebied. Die toevoeging is indertijd ook beleidsmatig afgestemd met de Provincie Zuid-Holland, die echter bij voorkeur nog meer woningen aan het betreffende plangebied ziet toegevoegd.

De raad is in juni 2019 akkoord gegaan met de voorgestelde optimalisatiemogelijkheden, maar heeft ook aangegeven dat eventuele toekomstige tekorten opgevangen moeten worden binnen de grondexploitatie.

Sheet 9.

Er is in diezelfde periode (voorjaar 2019) veel overleg geweest met de accountant omtrent de financiële situatie van de grondexploitatie. De accountant is zeer grondig te werk gegaan en heeft naar aanleiding van de voorgestelde optimalisatiemogelijkheden gesteld dat, ondanks het streven van de gemeente de

verliesvoorziening zo beperkt mogelijk te houden, er op een viertal onderdelen meer onderbouwing gewenst is.

De accountant vindt dat er te weinig is geraamd voor de nog te maken plankosten en civiele kosten, terwijl ook de looptijd van de grondexploitatie is verlengd. Voorts wenst de accountant meer onderbouwing, zowel ruimtelijk, financieel als plan economisch van de verdichting en ambities ten aanzien van de extra woningbouw en de extra geplande bedrijfsruimte.

Sheet 10.

Vanwege de ontstane financiële situatie en vanwege de opmerkingen/aanwijzingen van de accountant heeft in de 2^e helft van 2019 zeer veel en intensief onderzoek plaats gevonden, veelal in samenwerking met externe adviseurs en marktpartijen, die al meerjarig betrokken zijn bij de opgave RijswijkBuiten.

Er is door Deloitte/Stad2 een rapport uitgebracht waarbij het project RijswijkBuiten is doorgelicht op systemen, organisatie, risico's en kansen. De uitkomsten zijn 4^e kwartaal 2019 toegelicht aan de gemeenteraad en heeft vervolgens geleid tot een rapport met een 18-tal aanbevelingen. Veel van die aanbevelingen zijn inmiddels verwerkt in de grondexploitatie en deels opgepakt. De aanbevelingen met de reactie daarop zijn als bijlage toegevoegd aan de grondexploitatie. Begin maart 2020 is op basis van de meest actuele financiële informatie door Deloitte/Stad2 een financiële risicobandbreedte analyse verricht als externe toets op de risico's. Hier wordt nog later in de PowerPoint op terug gekomen.

AKRO-consult heeft specifiek onderzoek gedaan naar de optimalisatie mogelijkheden van het bedrijventerrein 't Haantje en de financiële optimalisatie en daarover een rapport met aanbevelingen en advies opgesteld.

In samenwerking met de meest betrokken marktpartijen is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke scenario's voor met name de invulling met extra woningbouw in het gebied Pasgeld-West, inclusief de spoorzone.

Separaat is een zeer uitgebreid samenhangend mobiliteitsplan opgesteld voor het totale plangebied en is een economische-/maatschappelijke analyse verricht door Deloitte voor het totale plangebied. Dit met het doel ook te meten wat het resultaat is van de realisatie van het plangebied op bijvoorbeeld de extra werkgelegenheid die het met zich mee brengt en de extra bestedingen binnen onze gemeente. Deze rapporten (desgewenst ter inzage) worden hierna in de presentatie nog kort toegelicht.

Het gesloten bestuurlijk akkoord met DSM verkleint het risico op verdere vertragingen.

Sheet 11.

Hoofdstuk 4. Stand van zaken diverse deelplannen.

Sheet 12.

Als aanvulling nog opgemerkt dat inmiddels ook deelplan 18 (voormalige failliete 'Schoutenlocatie') voortvarend wordt afgebouwd door Ter Steege Bouw. Dit in goede afstemming dat eind 2019 heeft plaats gevonden tussen kopers, gemeente, Ter Steege Bouw en Woningborg.

Sheet 13.

Parkrijk wordt inmiddels voortvarend ontwikkeld. Veel deelplannen in procedure, verkoop, ontwikkeling en realisatie. Niet onbelangrijk om te melden dat ProRail de tunnel realiseert onder het spoor. De planning is dat in 2022 de Laan van 't Haantje gereed is als nieuwe autoverbinding tussen de Prinses Beatrixlaan en de Lange Kleiweg.

Sheet 14.

Dit zijn drie woningbouwdeelplannen in Parkrijk. De Buitenparel is in februari in verkoop gegaan; het betreft zogenaamde 'à la carte woningen' (maximaal aanpasbaar op persoonlijke woonwensen) en een 12 tal koopappartementen, voor het eerst in deze categorie (zeer veel vraag naar, zo is gebleken). Vooralsnog zijn alle woningen gereserveerd en in optie belegd. Plan wordt gerealiseerd door 'De Langen & van den Berg'.

Het project De Lanen betreft ca 60 eengezinskoopwoningen. In verkoop gebracht in januari 2020. Inmiddels zijn ook deze woningen gereserveerd en in optie genomen. Dit plan zal gelet op de huidige stand vrijwel zeker worden gerealiseerd. Plan wordt gerealiseerd door AM/BAM.

Het Plan Park Rodenburg komt eind april 2020 in verkoop, volledige digitaal, vanwege de coronacrisis. Het plan omvat ca 75 woningen. In de eerste fase zullen ca 38 in verkoop worden gebracht. Plan wordt gerealiseerd door DuraVermeer.

Sheet 15.

Het Plan De Wilgen is volledig verkocht (45 woningen). Inmiddels is gestart met de woonrijpfase. Plan wordt gerealiseerd door Stevast Baas & Groen.

Het Plan Buytenpoort (langs de Prinses Beatrixlaan; grenzend aan Wilhelminapark) wordt gerealiseerd door Bouwinvest i.s.m. Cardia. Het plan bevat naast 60-tal koopappartementen ook ruim 40 zorgstudio's t.b.v. dementerenden. De start van dit plan wordt medio 2021 voorzien.

Het Plan De Linden ligt naast 'Groenrijk'. Met de realisatie van dit plan is inmiddels gestart. In dit plan is tevens begrepen het bijzondere doelgroepenplan 'Our House'.

Over het plan De Entree is een zeer lange voorbereiding aan vooraf gegaan en er is nog een finaal overleg gaande met de ontwikkelaar AM, Woningbouwcorporatie Vidomes en de vertegenwoordigers van het gezondheidscentrum. Naar verwachting is er medio mei 2020 definitief overeenstemming. In het plan is onder meer begrepen een groot gezondheidscentrum en 28 sociale huurwoningen t.b.v. (alleenstaande) senioren.

Sheet 16 en 17.

Het gebied Pasgeld-West is in 2019 zeer intensief in samenwerking tussen de gemeente en meest betrokken marktpartijen geanalyseerd. De inspiratie is daarbij vooral gekomen van de meer jonge betrokken medewerkers van marktpartijen. Daarbij is voortbordurend op de principes van het masterplan op een geheel eigentijdse wijze een 7-tal thema's als basis voor de beoogde gebiedsontwikkeling beschouwd (klimaatadaptief, mobiliteit, biodiversiteit, community, circulair, energie en wijkservices).

Belangrijke extra opgave die er aan is toegevoegd is in hoeverre er in dit gebied extra woningen kunnen worden gerealiseerd, gegeven de gewenste financiële optimalisatie. Dat heeft uitgemond in eerste proefverkavelingen, met een diversiteit aan woonproducten, passend ook in een groen stedenbouwkundig raamwerk voor het totale gebied Pasgeld e.o., van Zwethzone/Wilhelminapark tot aan Delftse Hout.

Ander kenmerkend beeld van deze optimalisatie betreft de inpassing van het volkstuinencomplex De Schoffel (onderdeel extra groencompensatie), waarvan de raad eerder heeft besloten de beoogde woonbestemming niet te vervullen, maar deze extra groene invulling te integreren binnen het beoogde woongebied Pasgeld.

Sheet 18, 19, 20, 21 en 22.

Op sheets 18 en 19 zijn varianten geschetst ten aanzien van een mogelijke programmatische invulling van het plangebied Pasgeld West. De basisvariant bevat 964 woningen en komt overeen met de huidige grondexploitatie en kan in de meest financieel optimale variant oplopen tot iets meer dan 1400 woningen.

Echter bij een toename van het aantal woningen, moeten er ook keuzes gemaakt worden ten aanzien van bijvoorbeeld de beoogde parkeernorm en de dichtheid. De varianten zijn dan ook bedoeld om bestuurlijke afwegingen te kunnen maken ten aanzien van beoogd programma, woonmilieu, ruimtelijke inpassing ("groene kamer benadering"), ontsluiting, openbaar vervoer en opbrengst. Ten aanzien van de opbrengstraming kan worden opgemerkt dat deze varianten nagenoeg overeenkomen met de opbrengstraming, zoals op dit moment opgenomen in de grondexploitatie voor dit gebied en zelfs iets daarboven.

Sheet 23.

Deze bedrijventerreinen zijn in optimalisatie extern geanalyseerd door AKRO-consult. De uitkomsten van het rapport zijn hier kort weergegeven. De ontwikkeling en uitgifte van de bedrijfsterreindelen H8 en H9 wordt voorzien vanaf 2023 (na realisatie van de tunnel).

Het is wel zo dat het bedrijfsterrein als zodanig financieel negatief blijft drukken op de grondexploitatie, ondanks de meest vergaande optimalisaties voor deze percelen.

Hoofdstuk 5. Sheet 24 en 25.

Dit hoofdstuk beschouwt 22 inputfactoren voor nog mogelijke optimalisaties binnen de grondexploitatie. Deze inputfactoren zijn knoppen die het plansaldo beïnvloeden. Dezelfde lijst van inputfactoren is ook gebruikt bij het bespreken van de optimalisatiemogelijkheden van de Zevende van de grondexploitatie.

Waar in de sheets plusjes zijn weergegeven, zal het ter indicatie gaan om een miljoen euro of meer.

Sheet 26.

Het totaal aantal woningen (3.584) is wat verlaagd t.o.v. de raming van de grondexploitatie van vorig jaar. Toen zijn 400 woningen toegevoegd, nog zonder enige ruimtelijke verkenning; de inmiddels verrichte ruimtelijke- en planeconomische studie heeft voor dit moment opgeleverd dat in basis 228 woningen verantwoord kunnen worden toegevoegd.

De grondexploitatie gaat uit van 337 sociale huurwoningen, zonder dat de verdichting/extra woningen in het percentage is meegenomen. Voorts wordt ter optimalisatie voorgesteld om 70 nog geplande grondgebonden sociale huurwoningen in Parkrijk en Pasgeld-West om te zetten in bereikbare huurwoningen. Dit vanwege de beoogde doorstroming vanuit een sociale huurwoning naar een bereikbare huurwoning, maar ook voor de doelgroep verplegers, onderwijzers, agenten, etc. die de grote middengroep woningzoekenden vertegenwoordigen. Daarnaast levert deze omzetting een flinke financiële verbetering op voor de grondexploitatie.

Ten aanzien van de invulling van het gebied Pasgeld-West is nog een kleine financiële optimalisatie denkbaar, maar hangt zeer nauw samen met de nog bestuurlijk te maken beoogde ruimtelijke- en programmatische keuzes voor dit gebied (aantallen woningen, beoogd programma, mobiliteitsbeleid,...). Om die reden is binnen de grondexploitatie de huidige normatieve raming aangehouden, overeenkomstig de vorige grondexploitatie.

Sheet 27, 28 en 29.

De knoppen met financieel effect hebben betrekking op de realisatie van het gebied Pasgeld-Oost en het eventueel gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan, om enige woningbouw toe te staan aan de oostgrens van het Wilhelminapark, gelegen langs de spoorlijn. De mogelijke opbrengst van de woningbouwlocatie Pasgeld-Oost is reeds bij de vaststelling van de Zevende herziening van de grondexploitatie benoemd als financiële opbrengst, dat bijdraagt aan het verkleinen van het tekort op de grondexploitatie. Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid levert naast extra woningen (versterking vervoerswaarde OV/halte) ook een substantiële financiële opbrengst op.

Sheet 30.

Op deze sheet is een uitsnede opgenomen uit de economische effect analyse dat voor het gebied RijswijkBuiten is verricht. Het totale investeringsvolume of de economische impact van RijswijkBuiten is € 2,5 miljard!.

Het rapport geeft aan dat de bouwperiode 14.000 incidentele banen oplevert! (jaarlijks ca 1.400).

Voorts geeft het aan dat als gevolg van de woningbouw en de nieuwe inwoners er een structurele banengroei is van ca 1.900, m.n. in de MKB/detailhandel, waarvan ca 855 banen in Rijswijk terecht komen. Het effect van RijswijkBuiten is dat met name in de detailhandel en in de horeca sprake zal zijn van groei van werkgelegenheid in Rijswijk, maar ook een deel van die groei terecht komt bij de buurgemeenten, m.n. de gemeente Delft.

De analyse is opgesteld vanuit de behoefte om het economisch/maatschappelijk effect van RijswijkBuiten in kaart te brengen en wat dit betekent als bijdrage voor de vitaliteit van Rijswijk, naast de opbrengsten uit woningbouw.

Sheet 31.

Belangrijk gegeven is dat vanaf 1 september 2020 het huidige derivaat vervalt en de rente als hoge kostenfactor voor de grondexploitatie vervalt (of geen sturingsfactor meer is). Door dat de rente hard is gedaald de afgelopen jaren, is er ook in de herziene grondexploitatie een rentevoordeel ontstaan.

Sheet 32.

Hoofdstuk 6. Het financiële beeld van de grondexploitatie.

Sheet 33 en 34.

Uit het financieel overzicht blijkt dat de financiële doelstellingen qua opbrengsten voor het boekjaar 2019 nagenoeg zijn gehaald. Voorts blijkt dat na het zeer negatieve beeld van begin 2019 inmiddels de ontwikkeling van de woningbouwlocatie RijswijkBuiten weer op gang is gekomen, m.n. voor wat betreft de zogenaamde kloosterlocatie in Sion, het weer opstarten van het grote deelplan De Linden naast Groenrijk en diverse deelplannen binnen Parkrijk.

Naast alle onderzoeken leidt het weer op de rit krijgen van deze stedelijke ontwikkeling er toe dat vrijwel zeker in 2020 meer dan € 30 mln. aan opbrengsten zal worden gerealiseerd en ook de boekwaarde aan het einde van dit jaar voor het eerst fors zal dalen.

Ook voor 2021 wordt een flinke daling voorzien, maar enige slag om de arm is gewenst vanwege de coronacrisis en de invloed die dat zal kunnen hebben op het tempo en de afzet van gronden/kavels in RijswijkBuiten, nog los van de prijsvorming. Dat moet nog worden afgewacht en is er pas in het najaar 2020 een meer getrouw beeld van te geven.

In ieder geval blijven de activiteiten er onverkort op gericht het tempo zo hoog mogelijk te houden, omdat naar verwachting de vraag naar koop- en huurwoningen hoog zal zijn en er een groot financieel belang is de nog te hoge boekwaarde zo snel als mogelijk te laten afnemen.

Sheet 35.

Deloitte/Stad2 adviseren overwegend het tempo hoog te houden en de boekwaarde snel te laten afnemen, waarmee ook het financieel risicoprofiel van de gemeente af neemt.

Tegelijkertijd ook de opmerking dat we nog een lange weg te gaan hebben, ondanks dat het afzettempo op dit moment op orde is en de grondexploitatie robuuster is dan voorgaande jaren.

Sheet 36, 37, 38, 39 en 40.

Zonder coronacrisis is het beeld dat de Achtste herziening van de grondexploitatie positief te noemen is.

De invloed van de coronacrisis is nog niet vast te stellen en wordt op dit moment constant gemonitord in overleg met de betrokken marktpartijen.

Om die reden is het raadzaam de grondexploitatie in het vierde kwartaal van 2020 raadsbreed te bespreken, alsdan op basis van de meest actuele markt- en economische omstandigheden.

E.e.a. is verder qua proces toegelicht in de raadsinformatiebrief.

Jan Brugman