



Datum besluit B&W 19 maart 2024
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
W.J.M. van Damme - Financiën, Economische Zaken, Voorkomen
ondermijning, Bedrijfsvoering en Dienstverlening
Redacteur N.C.J. van der Sande
Doorkiesnummer (070) 326 10 37
Domein / Team RijswijkBuiten
Coursanummer 24.024315

Aan de Raad,

1. Onderwerp
De herziening 2024 van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje, 2023
2. Voorstel
 1. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied);
 2. Vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, 2024;
 3. Verlagen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2023 met € 1,897 miljoen en de Verliesvoorziening splitsen in twee verliesvoorzieningen (Woongebied Sion – 't Haantje en Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld) op basis van genoemde Grondexploitaties.
3. Inleiding
Vorig jaar heeft de raad vanwege de sterke kostenstijgingen en stagnerende woningmarkt een grote verliesvoorziening in de grondexploitatie en gemeentelijke begroting verwerkt. De raad heeft toen opdracht gegeven om breed beschouwd mogelijkheden te verkennen om, waar mogelijk, het nadelig resultaat te beperken - met behoud van kwaliteit (motie Niet morrelen aan kwaliteit RijswijkBuiten). Over mogelijke maatregelen heeft op 14 november 2023 een raadsbijeenkomst in het Informatiecentrum RijswijkBuiten plaatsgevonden. In voorliggend voorstel is het gelukt de verliesvoorziening te beperken, de kwaliteit te behouden, meer betaalbare woningen aan te bieden zonder concessies te doen op het gebied van duurzaamheid, wat RijswijkBuiten vanaf het ontstaan van de wijk kenmerkt.

Een van de maatregelen die de raad op 18 april 2023 heeft genomen zit besloten in de ontvlechting van het bedrijventerrein Haantje-Pasgeld uit de grondexploitatie Sion - 't Haantje. Daarom liggen er nu twee afzonderlijke grondexploitaties ter besluitvorming voor.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en houden verband met de jaarlijkse P&C cyclus.

Uw raad wordt bij dit raadsvoorstel voorgesteld geheime (herziening van) grondexploitaties van Sion – 't Haantje vast te stellen. Tevens wordt een openbare versie van de grondexploitaties verstrekt.
4. De herziening 2024 van de grondexploitaties
De grondexploitatie betreft zowel een openbaar document als een geheim document. Het openbare document is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.



Op de geheime grondexploitaties hebben wij bij de vaststelling op 19 maart 2024 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 en 88 lid 2 Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 1 onder c respectievelijk artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i, Woo t.a.v. de Grondexploitaties: Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied) en Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, 2024 corsanr. 24.024312.

Het document ligt vanaf 21 maart 2024 bij de griffie ter inzage.

De grondexploitatie is voorzien van een uitgebreide inleiding, die samenvattend de stand van zaken per deelgebied beschrijft, zowel ruimtelijk als financieel.

5. Wijzigingen opgenomen in de grondexploitaties

In een Sionsgaerde bijeenkomst met de gemeenteraad op 14 november 2023 is de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en het financiële beeld van RijswijkBuiten toegelicht, waarbij op hoofdlijnen de sturingsmogelijkheden zijn toegelicht, die in de grondexploitaties 2024 kunnen worden verwerkt om zo binnen de kwalitatieve en programmatische taakstellende ambities het resultaat op de grondexploitaties te verbeteren en daarmee de bijhorende verliesvoorzieningen te verlagen.

In een Sionsgaerde bijeenkomst met de gemeenteraad op 14 november 2023 is de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en het financiële beeld van RijswijkBuiten toegelicht, waarbij op hoofdlijnen de sturingsmogelijkheden zijn toegelicht, die in de grondexploitaties 2024 kunnen worden verwerkt om zo binnen de kwalitatieve en programmatische taakstellende ambities het resultaat op de grondexploitaties te verbeteren en daarmee de bijhorende verliesvoorzieningen te verlagen.

Uitkomst van de Sionsgaerde bijeenkomst was dat vanuit het Programmabureau RijswijkBuiten een voorstel wordt gedaan voor de in de Grondexploitatie Sion - 't Haantje (woongebied) Twaalfde herziening, 2024 te verwerken maatregelen. Daarvan is het volgende verwerkt:

- In de Elfde herziening 2023 bestond het woningbouwprogramma voor Pasgeld - West uit 942 woningen. In de voorliggende herziening is het aantal woningen naar boven bijgesteld tot 1.000 woningen door het aantal appartementen te verruimen;
- Op basis van de evaluatie van de aanpak zoals die is toegepast bij de Rijswijkse Vlechterij in Sion is de opbrengstraming van ca. 60 woningen in Parkrijk naar boven bijgesteld. In de loop van 2024 wordt -met inachtneming van de opgedane ervaringen bij de Rijswijkse Vlechterij- de aanpak, planning en het ontwikkel- en verkoopproces ter hand genomen;
- Het naar boven bijstellen van het aantal sociale huurwoningen in Pasgeld - West tot 100 appartementen. Dit heeft op zichzelf een negatief effect op de opbrengstramingen. Het herprogrammeren / verschuiven van woningtypes, met name het omzetten van voorheen (programma Elfde herziening, 2023) door Vidomes te ontwikkelen huur-eengezinswoningen in vrije sector koop, maakt dat dit effect kan worden opgevangen. Daarbij komt dat de in de lokale prestatieafspraken opgenomen ambitie van Vidomes om in RijswijkBuiten 170 sociale huurwoningen en 100 midden huurwoningen komt te vervallen.

Dit betekent dat het merendeel van de in november gepresenteerde keuzemogelijkheden, als onderdeel van het actieplan en de brede beschouwing om het nadelig resultaat de komende jaren te beperken, (nog) niet worden verwerkt. Daarbij valt te denken aan het bijstellen van de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied, het optimaliseren van de openbare ruimte, het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om te bouwen in het Wilhelminapark, het verder verlagen van parkeernormen en het terugschroeven van duurzaamheidsambities.



Voortbordurend op de Elfde herziening zijn daarnaast ook een aantal reguliere wijzigingen opgenomen in de grondexploitaties. Die reguliere wijzigingen betreffen:

- Actualisering van planning en fasering van het woningbouwprogramma in de huidige stedenbouwkundige uitwerking van Pasgeld-West en van het overige programma woningen en voorzieningen;
- Actualisering van de geraamde kosten- en opbrengstenstijging per jaar;
- Actualisering van de rentekosten en -opbrengsten;
- Actualisering van de geraamde verwervingskosten;
- Actualisering van de geraamde kosten civiele techniek;
- Actualisering van de geraamde plankosten;
- Actualisering van de geraamde opbrengsten gronduitgifte.

6. Het financieel beeld van de grondexploitatie

Ondanks de marktomstandigheden verwachten we dat zowel bouw als verkoop de komende jaren gestaag doorgaan. Daarmee is de grondexploitatie robuust en geeft het positieve vooruitzicht dat er voor de komende jaren een flinke daling van de boekwaarde wordt voorzien.

Het geraamde nadelig resultaat op de grondexploitaties is ten opzichte van 2023 gedaald. De verliesvoorziening kan in de jaarrekening 2023 hierop worden afgestemd en dus worden verlaagd volgens de grondexploitatie-voorschriften in het BBV.

De omvang van de gekwantificeerde risico's is enigszins gestegen. In de paragraaf weerstandsvermogen van de jaarrekening 2023 wordt deze verhoging meegenomen in de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

7. Geraamd resultaat grondexploitaties

a) Resultaat grondexploitaties 2024

Het geraamd resultaat bedraagt:

- € 22,11 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030 (woongebieden € 15,45 miljoen, bedrijventerrein € 6,66 miljoen)
- € 20,94 miljoen nadelig per 1 januari 2024 (woongebieden € 14,63 miljoen, bedrijventerrein € 6,31 miljoen)

In de vastgestelde Elfde herziening, 2023 bedroeg het geraamde resultaat:

- € 24,29 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030 (woongebieden € 16,93 miljoen, bedrijventerrein € 7,36 miljoen)
- € 22,55 miljoen nadelig per 1 januari 2023 (woongebieden € 15,72 miljoen, bedrijventerrein € 6,83 miljoen)

Voor het nadelig resultaat op eindwaarde dient een verliesvoorziening te worden getroffen conform het BBV. Dit schrijft voor dat wanneer gekozen wordt voor een verliesvoorziening op basis van contante waarde dit berekend moet worden met 2% per jaar.

€ 22,11 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030 in de grondexploitatie 2023
€ 24,29 miljoen nadelig op eindwaarde, ultimo 2030 in de grondexploitaties 2024

Dit leidt dan tot een verliesvoorziening van:

€ 20,729 miljoen per 31-12-2022 (woongebied € 14,453, bedrijventerrein € 6,276)
€ 19,247 miljoen per 31-12-2023 (woongebied € 13,447, bedrijventerrein € 5,800)



€ 1,482 miljoen afname in de jaarrekening 2023 ten opzichte van jaarrekening 2022.

De BBV regelgeving schrijft voor om jaarlijks rente bij te schrijven op de verliesvoorziening, wanneer deze gewaardeerd is tegen netto contante waarde. Conform de 2^e halfjaarrapportage 2023 heeft een bijschrijving van € 0,415 miljoen plaatsgevonden waarmee er een verliesvoorziening is van € 21,144 miljoen. Deze kan in de jaarrekening 2023 derhalve worden verlaagd met €1,897 miljoen.

b) Resultaat risicoparagrafen

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. Naast de afname van het geraamd nadelig resultaat, is te zien dat het totaal aan gekwantificeerde risico's licht is toegenomen (= nadelig) en wel van € 3,924 miljoen tot € 4,333 miljoen in 2024.

c) Resultaat grondexploitatie + Resultaat risicoparagraaf (a+b)

De ontwikkeling van het totaal aan geraamd resultaat op de grondexploitatie tezamen met de gekwantificeerde risico's is als volgt:

€ 26,47 miljoen nadelig in ongedeelde Elfde herziening, 2023 naar

€ 25,27 miljoen nadelig in grondexploitaties 2024

€ 1,20 miljoen is derhalve de afname van het geprognosticeerde nadeel.

8. Sturingsmogelijkheden

Het gegeven dat de gemeente geen invloed heeft op macro-economische effecten maakt, nog meer dan voorheen, dat het van groot belang is dat breed wordt beschouwd waar de gemeente wel invloed op heeft en aan welke knoppen gedraaid kan worden. Daarbij geldt in algemene zin dat naarmate de gebiedsontwikkeling verder vordert, de mate waarin van nog te realiseren opbrengstoptimalisaties en kostenbesparingen geprofiteerd kan worden afneemt en dat de nadruk meer en meer zal komen te liggen op het aspect van risicobeheersing. De continuïteit van de gebiedsontwikkeling staat centraal, met name waar het – financieel gezien – gaat om de uitgifte van bouwgronden en het realiseren van opbrengsten. Daarmee neemt het risicoprofiel verder af en wordt invulling gegeven aan de latente woningbehoefte. Samen met betrokken marktpartijen wordt, net als de afgelopen jaren, voortdurend gezocht naar optimalisatiemogelijkheden en kostenbesparingen.

Bij de totstandkoming van de Grondexploitaties 2024 zijn onderstaande aspecten nadrukkelijk aan de orde geweest en zijn deze ofwel blijvende aandachtspunten in de zin van risicobeheersing ofwel reeds doorgevoerd in het onderhavige voorstel:

- a. Intensiveren van het toepassen van instrumenten ter bevordering betaalbaarheid (erfpacht, Koopstart, huurmarkt), waarmee afzetrisico's beperkt worden;
- b. Nog meer nadruk op risicobeheersing/-management en zoeken van alternatieve financiering (subsidies);
- c. Het verder optimaliseren van verkaveling en programma, modulair ontwikkelen en flexibiliseren van het resterende woningbouwprogramma;
- d. Efficiencyslag in bouw- en woonrijp maken, taakstellend budget (kostenbeheersing);
- e. Strikte bewaking apparaatskosten Programmabureau RijswijkBuiten (kostenbeheersing).



Gegeven het financiële resultaat bij de vaststelling van de Elfde herziening 2023 van de grondexploitatie zijn reeds stappen gezet en is een actieplan opgesteld om breed beschouwd continue resultaatverbeterende mogelijkheden te blijven verkennen en van daaruit met voorstellen te komen om het nadelig resultaat de komende jaren te kunnen terugdringen en de verliesvoorziening te verlagen. Na vaststelling van maatregelen zal verwerking daarna steeds plaatsvinden in de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties.

9. **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.

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 contact tussen o.m. de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en met EZK gebleken.

Vanuit de inmiddels vastgestelde investeringsagenda van het IPP is al een bijzondere aanzet gedaan om het Middengebiet 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 te 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 2024.

Vooruitlopend op die besluitvorming, maar ook vanwege een transparanter inzicht is door de gemeenteraad bij de vaststelling van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje Elfde herziening, 2023 op 18 april 2023 besloten tot ontvlechting van het bedrijventerrein uit de Grondexploitatie Sion – 't Haantje en deze te splitsen in een Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld en een Grondexploitatie Sion – 't Haantje (woongebied). Die ontvlechting is in deze herziening doorgevoerd. Beoogd is om de Grondexploitatie Bedrijventerrein Pasgeld - Haantje over te dragen aan het IPP die het restant van de ontwikkeling realiseren in samenhang met de investeringsagenda. Verwacht wordt dat besluitvorming in 2024 zal plaatsvinden.



- 10 Vervolg
Aan uw raad wordt bij dit raadsvoorstel een openbare versie van de grondexploitaties verstrekt. Mocht u vragen hebben of een nadere toelichting willen, dan hechten wij er aan die van u te vernemen. Uiteraard is ambtelijke bijstand beschikbaar ter nadere toelichting op de grondexploitaties.
- 11 Bijlagen
Openbare versie Grondexploitaties Sion – 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied) en Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld, 2024.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 23 april 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 19 maart 2024, nr.

BESLUIT:

1. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied)
2. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, 2024
3. Tot het verlagen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2023 met € 1,897 miljoen en de Verliesvoorziening te splitsen in twee verliesvoorzieningen (Woongebied Sion - 't Haantje en Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld) op basis van genoemde Grondexploitaties.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 23 april 2024

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin