



aan  
De Raad  
corsanummer

van / doorkiesnummer  
College  
bijlage(n)

ter kennisname aan  
datum

18e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten 2023



**18e Voortgangsrapportage RijswijkBuiten  
2023**



## 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.

### 1. Probleemanalyse

De gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een omvangrijke en complexe opgave. Daarom hebben wij vanaf de start gekozen voor een meer programmatische 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 13 december 2016 heeft de gemeenteraad de tweede herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Een aantal ontwikkelingen en gewijzigde inzichten noopten tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje op een aantal punten. Tegen dit besluit heeft DSM beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft, na een tussenuitspraak op 8 november 2017, op 23 januari 2019 einduitspraak gedaan en DSM in het ongelijk gesteld. Als gevolg van deze beroepsprocedure heeft de ontwikkeling van de woningbouw en afzet van gronden en kavels in Parkrijk ('t Haantje) forse vertraging opgelopen en geleid tot een financiële verslechtering van de Grondexploitatie.

Het bestemmingsplan voor Pasgeld-West is 21 september 2023 vastgesteld in de gemeenteraad.

Op 18 april 2023 is de Grondexploitatie Sion – 't Haantje, Elfde herziening, 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

### 2. Voortgang en doelstellingen ten opzichte van de voorgaande rapportage

In voorgaande voortgangsrapportages is bij de planning een aantal zaken aangekondigd, zoals de woningbouwfasen in Parkrijk en Pasgeld, 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

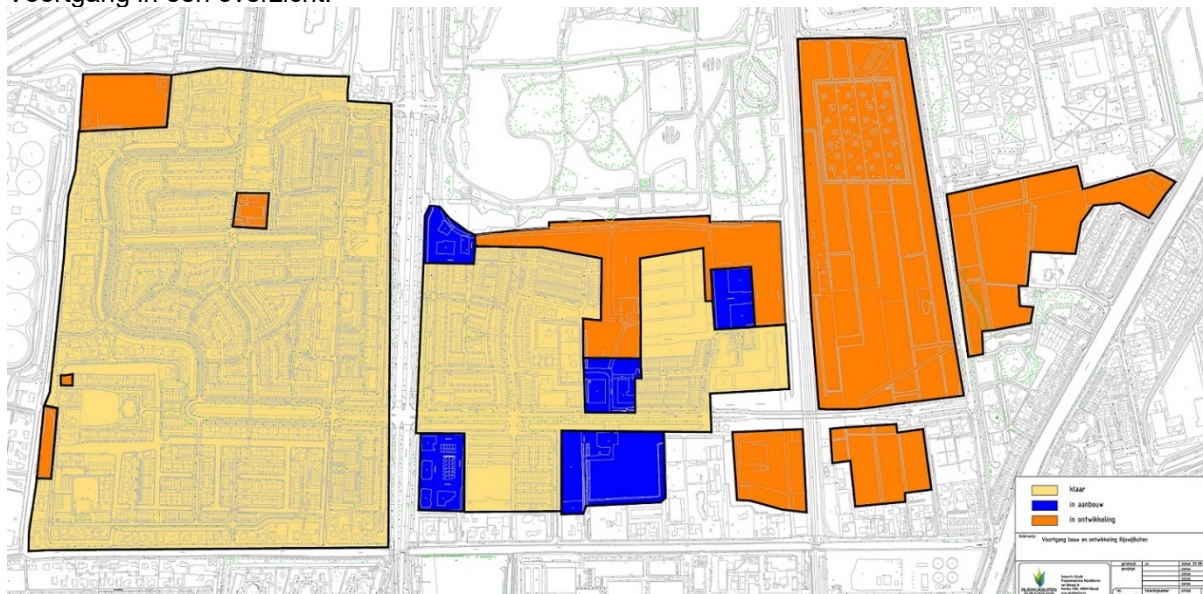
|                                                                                                                                                                                                                                                 | Voortgang ten opzichte van voorgaande rapportage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22.</b><br><b>Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a, H3.f1, H3.f2, H3.2, H3.3, H4.1a, H4.1b en H4.3.</b> | Deze deelplannen zijn opgeleverd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Woningbouw deelplan 6 Tuinen van Sion</b>                                                                                                                                                                                                    | Met uitzondering van de locaties van het programmabureau en de tijdelijke school is dit deelplan opgeleverd. Het programmabureau is verwijderd en de Laan van Sion is doorgetrokken. Het team is in de kleine tijdelijke school aan de Van Rijnweg gehuisvest. De grote tijdelijke school wordt komende jaren nog voor onderwijs en huisvesting van de huisartsenpraktijk ingezet.                     |
| <b>Woningbouw deelplan 8 Tuinen van Sion</b>                                                                                                                                                                                                    | Dit deelplan is opgeleverd. Voorzien is dat in dit deelplan ook de hellingbaan voor de verbindingsbrug over de Pr. Beatrixlaan aangelegd kan worden. Dit wacht nog op definitieve besluitvorming over deze brug.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Woningbouw deelplan 16 Kloosterlocatie</b>                                                                                                                                                                                                   | Voor de inrichting van het middenterrein is een ontwerp opgesteld rekening houdend met input vanuit de wijk. In de 1 <sup>e</sup> halfjaarrapportage 2023 is extra budget hiervoor beschikbaar gesteld. De inrichting zal nog dit jaar plaatsvinden. T.b.v. het terrein van de voormalige IJzervlechterij zijn 2 <sup>^</sup> 1kap en vrijstaande woningen ontworpen en succesvol in verkoop gebracht. |
| <b>Locatie Van der Maarel</b>                                                                                                                                                                                                                   | BPD ontwikkelt hier Sion Parck. Dit jaar wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. De start van de verkoop wordt in 2023 voorzien. De start van de bouw zal in 2024 plaatsvinden.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Parkrijk Deelplan 41</b>                                                                                                                                                                                                                     | De bouw van de appartementengebouwen en het project Our House heeft door het faillissement van de aannemer vertraging opgelopen. De bouw wordt dit jaar door een andere aannemer uitgevoerd en de laatste woningen worden volgend jaar opgeleverd.                                                                                                                                                     |
| <b>Parkrijk H1.3c</b>                                                                                                                                                                                                                           | In dit deelplan wordt een passend woningbouwprogramma bestaande uit appartementen, zorgappartementen en een woonzorggebouw gerealiseerd. De bouw is gestart en het project zal in de tweede helft van 2024 opgeleverd worden..                                                                                                                                                                         |
| <b>Parkrijk H3.1b/H2.1b</b>                                                                                                                                                                                                                     | In dit deelplan wordt "De Entree" gebouwd bestaande uit een gezondheidscentrum, 28 sociale huur en 32 vrije sector koopappartementen. De bouw van de 18 achterliggende woningen is eind 2022 gestart. De oplevering het project "De Entree" is eind 2023 en de 18 woningen worden begin 2024 opgeleverd.                                                                                               |
| <b>Parkrijk H4.4</b>                                                                                                                                                                                                                            | Van 29 woningen in de Vlinderpoort zal de oplevering plaatsvinden in Q1 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Parkrijk H4.1c en H4.1d</b>                                                                                                                                                                                                                  | In dit deelplan zullen circa 100 appartementen gerealiseerd worden. De verkoop start in de twee helft van 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Parkrijk H4.1e</b>                                                                                                                                                                                                                           | Hier worden circa 60 eengezinswoningen gerealiseerd waarvan de verkoop ook eind 2023/begin 2024 verwacht wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parkrijk H4.5</b>                           | Er worden plannen ontwikkeld om hier circa 30 eengezinswoningen en 12 appartementen te bouwen. Start verkoop in Q2 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Parkrijk Park-as</b>                        | In de as van de wijk zijn ca. 35 eengezinswoningen voorzien. Fase 1 is inmiddels verkocht. De bouw van deze 17 woningen zal in december 2023 starten. De verkoop van Fase 2, bestaande uit 12 woningen, zal in oktober 2023 starten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Parkrijk Parkrand</b>                       | Langs de rand van het Wilhelminapark wordt de bebouwing van Parkrijk afgesloten met het realiseren van ca. 10 luxe appartementen en ca. 50 grondgebonden woningen. De start van de verkoop staat gepland eind 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Pasgeld-West</b>                            | De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van deze locatie zijn in volle gang. Op basis van het raadsbesluit van 12 oktober 2021 is de hoofdplanstructuur vastgesteld. De inrichtingsplannen worden dit jaar opgesteld en het bestemmingsplan zal in het 3e kwartaal 2023 vastgesteld worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bedrijventerrein</b>                        | In het bedrijventerrein is het bedrijfsverzamelgebouw "De Comphaan" gerealiseerd en qua uitgifte gereed. In deelgebied H7 zijn 5 van de 6 bedrijfskavels verkocht, waarvan er 3 voor oktober 2023 worden geleverd. De laatste kavel is in juli 2023 na een reservering weer teruggekomen en zal opnieuw openbaar aan de markt worden aangeboden. Voor deelgebied H8 (inclusief Zegwaard-locatie langs de Laan van 't Haantje) en H9 wordt op dit moment een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt in lijn met de uitgangspunten die ook voor deelgebied H7 zijn toegepast. Parallel wordt voor H8 en H9 ook het bestemmingsplan nader uitgewerkt. De verwachting is dat de bedrijfskavels van H9 in eind 2023/begin 2024 door middel van een openbare verkoopprocedure aan de markt zullen worden aangeboden. Deelgebied H8 wordt t/m 2024 door ProRail gebruikt en zal nadien in verkoop gaan. |
| <b>Onderwijsvoorzieningen in Parkrijk H4.2</b> | Een tweede onderwijsvoorziening is in Parkrijk gerealiseerd. Vanwege een tekort aan onderwijsvoorzieningen is ook langs de Laan van 't Haantje een tijdelijke school gerealiseerd. De woningbouw op deze locatie is uitgesteld tot in elk geval na 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Onderdoorgang Laan van 't Haantje</b>       | De uitvoerende werkzaamheden voor de spoorverdubbeling zijn nog in volle gang. De onderdoorgang van het spoor is in 2021 geopend en de gelijkvloerse kruising aan t Haantje is afgesloten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Halteplaats Stedenbaan</b>                  | In de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige verkenningen wordt rekening gehouden met het op termijn inpassen van een halteplaats in RijswijkBuiten. In de 2e helft van 2023 starten de eerste gesprekken met ProRail over de uitwerking. De planning van de uitvoering valt buiten de scope van RijswijkBuiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



Voortgang in één overzicht.



Gereed       , in aanbouw        of in ontwikkeling       .

### 3. Beleidskaders en beleidsruimte

Het college werkt aan de verdere invulling van het plan (beleidsruimte) binnen onderstaande kaders:

- het Masterplan uit 2009 met kaders op strategisch en beleidsmatig terrein;
- het bestemmingsplan uit 2011 waarmee de kaders voor invulling en uitwerking zijn gesteld;
- De eerste (2014) en tweede herziening (2019) van het bestemmingsplan met bijstellingen van deze kaders;
- de Zevende herziening, 2019 met een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke uitgangspunten vastgesteld.
- De Elfde herziening, 2023 met een wijziging in de looptijd.

Doel is om een evenwichtige (woon)wijk te realiseren binnen de in de grondexploitatie gestelde kaders. Het college zal de gemeenteraad bij diverse bijeenkomsten regelmatig informeren over en betrekken bij de voortgang.



### **Rapport van de Rekenkamer.**

Bij de bespreking van het rapport van de Rekenkamer in 2020 over de Procedureregeling grote projecten is verzocht om in de voortgangsrapportages van RijswijkBuiten ook aandacht te besteden aan inhoudelijke en beleidsmatige wijzigingen en maatschappelijke ontwikkelingen.

Zoals hierboven is aangegeven heeft het gemeentebestuur tot de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten besloten, onder andere door het vaststellen van een bestemmingsplan en het vaststellen van een grondexploitatie.

In het bestemmingsplan Sion 't Haantje zijn zaken op hoofdlijnen vastgelegd zoals: wat waar komt en onder welke voorwaarden. Binnen die kaders dienen vervolgens uitwerkingsplannen per deelgebied te worden vastgesteld die de nadere invulling geven van het bestemmingsplan.

De grondexploitatie is met name een financieel document waarin is opgenomen welke inkomsten en uitgaven bij het te realiseren programma worden geraamd. Het te realiseren programma is gebaseerd op beleid/beleidsuitgangspunten.

De grondexploitatie is een "dynamisch document" dat jaarlijks wordt herzien. De herziening is primair omdat er in een periode van een jaar voortgang is geboekt; daadwerkelijk inkomsten en uitgaven zijn gerealiseerd en om op basis van de meest recent beschikbare informatie de cijfers te actualiseren.

Beleid/beleidsuitgangspunten die aan de grondexploitatie ten grondslag liggen kunnen door de gemeenteraad worden aangepast, hetgeen alsdan uiteraard direct gevolgen heeft voor grondexploitatie (lees: inkomsten en uitgaven).

Het vigerende bestemmingsplan en de vastgestelde grondexploitatie stellen tezamen de grenzen waarbinnen de gebiedsontwikkeling ter hand genomen wordt.

### **Ontwikkeling Pasgeld**

In de grondexploitatie wordt gerekend met een normatief programma (aantallen woningen, aantallen m<sup>2</sup> voor groen, water, verkeer etc.).

Voor Pasgeld is een participatietraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het opstellen van het Schetsboek Pasgeld. Op grond hiervan heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2021 de hoofdplanstructuur voor Pasgeld vastgesteld en voor Pasgeld-West de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken.

Voor Pasgeld-Oost geldt dat de planvorming in volle gang is en het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Als gevolg van het gevoerde participatietraject heeft de gemeenteraad besloten de eerder beoogde verkoop van gemeentegronden in omvang te beperken en uit te gaan van een beperking van het aantal te realiseren woningen.

### **Bestemmingsplan Pasgeld-West**

In de vastgestelde 11<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Sion 't Haantje zijn meer woningen geraamd dan strikt in het bestemmingsplan was opgenomen. In het op 21-09-2023 vastgestelde bestemmingsplan is een maximum van 1.000 woningen mogelijk gemaakt waarbij geen maximumpercentage is opgenomen voor gestapelde woningen.

Ten aanzien van parkeren geldt een maximale parkeernorm voor bewoners van 1,3 per woning, voor bezoekers minimaal 0,2 parkeerplaats per woning en voor deelauto's minimaal 0,05 parkeerplaats per woning.



#### 4. Wijzigingen in de reikwijdte van het project

Vanwege van de vertraging door de beroepsprocedure moesten een aantal maatregelen getroffen worden om de grondexploitatie weer in balans te krijgen. Dit is gebeurd door het vaststellen van de 7<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje op 18 juni 2019. De gemeenteraad heeft toen o.a. besloten:

- De exploitatieperiode van de grondexploitatie te verlengen t/m 2026;
- Verhoging van het aantal meergezinswoningen in het gebied met maximaal 400 (3.400 -> 3.800);
- Wijzigen van de bestemming van de bedrijfslocatie Van der Maarel naar woningbouw (een voorstel tot de planologische wijziging van de bestemming volgt op korte termijn);
- Verhoging van het oppervlakte uit te geven bedrijfsterrein met ca. 4.000m<sup>2</sup>;
- Toevoegen van een kantoorbestemming op het bedrijventerrein;
- Overdragen van kosten van wijkoverstijgende infrastructuur naar het investeringsplan van de algemene dienst van de gemeente (zoals bijv. Laan van 't Haantje).

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2018 zijn op advies van de accountant de ramingen voor civiele werken bijgesteld en is een verliesvoorziening ingesteld. Met ingang van de Achtste herziening, 2020 is dit ook in de Grondexploitatie Sion – 't Haantje verwerkt.

Bij de vaststelling van de Elfde herziening 2023 op 18 april 2023 is als gevolg van financiële en economische ontwikkelingen de verliesvoorziening aanzienlijk verhoogd en de exploitatieperiode verlengd tot en met 2030.

Wij verwachten dit najaar op 14 november een Sionsgaerde-bijeenkomst te houden. Daarbij zullen we u inlichten over voortgang van de verrichte acties en maatregelen m.b.t. sturing en risicobeheersing werkzaamheden:

- a) Intensiveren van het toepassen van instrumenten ter bevordering betaalbaarheid (erfpacht, Koopstart, huurmarkt), waarmee afzetrisico's beperkt worden;
- b) Extra inzet op zoeken naar alternatieve financiering (bv subsidies);
- c) Het verder optimaliseren van verkaveling en programma, modulair ontwikkelen en flexibiliseren programma Pasgeld-West;
- d) Efficiencyslag in bouw- en woonrijp maken, taakstellend budget (kostenbeheersing);
- e) Strikte bewaking apparaatskosten Programmabureau RijswijkBuiten (kostenbeheersing).



## 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.

|                                                                                                                                                                                                                     | Start bouw               | Oplevering |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Woningbouw Sion deelplan 1, 2, 3, 4C-8A, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17B, 18, 19, 20, 21 en 22.<br>Woningbouw in Parkrijk, H1.1, H1.2, H1.3a, H1.3b, H2.1b, H2.2, H3.1a, H3.2, H3.3, H3.4 en H4.1a. | Overgedragen aan de lijn |            |
| Woningbouw Deelplan 9 Sion                                                                                                                                                                                          | Q3 2019                  | Q3 2022    |
| Woningbouw Deelplan 10 Sion Parck                                                                                                                                                                                   | Q2-2024                  | Q3 2025    |
| Woningbouw deelplan 16 Rijswijksche Vlechterij                                                                                                                                                                      | Q1 2024                  | Q2 2025    |
| Inrichting middengebiet Deelplan 16 Sion                                                                                                                                                                            | Q4 2023                  | Q3 2024    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 41                                                                                                                                                                                   | Q3 2020                  | Q3 2024    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 1.3c                                                                                                                                                                                 | Q4 2021                  | Q4 2024    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 3.1 De Entree                                                                                                                                                                        | Q4 2022                  | Q4 2023    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1b                                                                                                                                                                                 | Q3 2021                  | Q1 2023    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1c – H4.1d                                                                                                                                                                         | Q1 2024                  | Q3 2025    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.1e                                                                                                                                                                                 | Q3 2024                  | Q2 2026    |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.3                                                                                                                                                                                  | Q2 2022                  | Q2 2023    |



|                                         |         |         |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.4      | Q4 2022 | Q1 2024 |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan 4.5      | Q2 2024 | Q1 2026 |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan Park-as  | Q4 2023 | Q1 2025 |
| Woningbouw 't Haantje Deelplan Parkrand | Q2 2025 | Q4 2026 |
| Woningbouw Pasgeld-West                 | Q4 2024 | Q4 2029 |
| Spoorverdubbeling                       | Q4 2019 | Q2 2025 |
| Aanleg fietstunnel                      | Q1 2026 |         |



Deelplannen woningbouw in Sion en Parkrijk

## 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 18 april 2023 is de elfde herziening van de grondexploitatie, met inachtneming van de gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2021, door het college vastgesteld. Op basis van de grex is de betreffende jaarschijf vertaald in de programmabegroting 2023-2026. In de tabel hieronder staat de ontwikkeling van de budgetten schematisch weergegeven.

| Budgetten               | Tijd   | Geld |
|-------------------------|--------|------|
| Verwerving              | ✓ a)   | ✓    |
| Plankosten financiering | n.v.t. | ✗ b) |
| Bouw- en woonrijp maken | ⚠ c)   | ✗ d) |
| Plankosten overig       | ⚠      | ✗ e) |

### 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. Er is nog geen definitieve overeenstemming over een laatste nog door ProRail te verwerven strook grond. Het notarieel transport wordt verwacht.
- b) Vooruitlopend op het aflopen van het financieringsarrangement per september 2020 zijn afgelopen jaren al forward-leningen met een rente van ca. 1,0% en inmiddels zelfs leningen met een negatieve rente afgesloten. Door de gewijzigde financiële omstandigheden is er weer sprake van stijgende rentelasten.
- c) Door vertraging in de afzet van de kavels/woningen wordt ook het bouw- en woonrijpmaken over een langere periode verdeeld.
- d/e) Participatie, bezwaar- en beroepstrajecten zorgen voor vertraging en hogere kosten.

**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 en de tussenrapportage zoals gepresenteerd op 5 november 2019 in de Sionsgaerde-bijeenkomst.

| Voortgang sinds vorige rapportage    | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | 17 <sup>e</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18 <sup>e</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kosten bouw- en woonrijp maken       |  →                                                                                       | De ramingen voor bouw- en woonrijp staan onder druk als gevolg van de huidige economische situatie. In de 11 <sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.                                                                                                                                                                                            |
| Geluidswerende voorziening spoorlijn |  →                                                                                                                                                                          | In de grondexploitatie is budgettair rekening gehouden met geluidswerende maatregelen nabij het spoor. Ook in de risicoparaagraaf wordt er nog met extra kosten rekening gehouden.                                                                                                                                                                                                    |
| Plankosten                           |  →                                                                                       | In de 11 <sup>e</sup> herziening is rekening gehouden met extra plankosten als gevolg van bezwaar- en beroepstrajecten en het voeren van participatietrajecten.                                                                                                                                                                                                                       |
| Planschade                           |  →                                                                                                                                                                          | Er 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 grondwaarde wordt vastgesteld. De stagnering van de woningprijzen en de stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor de residuele grondwaarde. In de 11 <sup>e</sup> herziening zijn de effecten op de opbrengsten verwerkt. |
| Uitgifte vrije kavels                |  →                                                                                                                                                                          | De m2-prijzen voor vrije kavels zijn markttechnisch getoetst. Deze prijzen zijn opgenomen in de grex. Op basis van de huidige marktontwikkelingen zijn er in het ontwikkelingsplan geen vrije kavels meer opgenomen. Het risico van uitgifte ervan is daarmee eveneens gering.                                                                                                        |
| Aantal appartementen                 |   →   | Het aantal appartementen was bij eerdere herzieningen van de grex neerwaarts bijgesteld. In de 6 <sup>e</sup> herziening van de grex is een uitbreiding van het aantal geplande appartementen naar 30% van                                                                                                                                                                            |



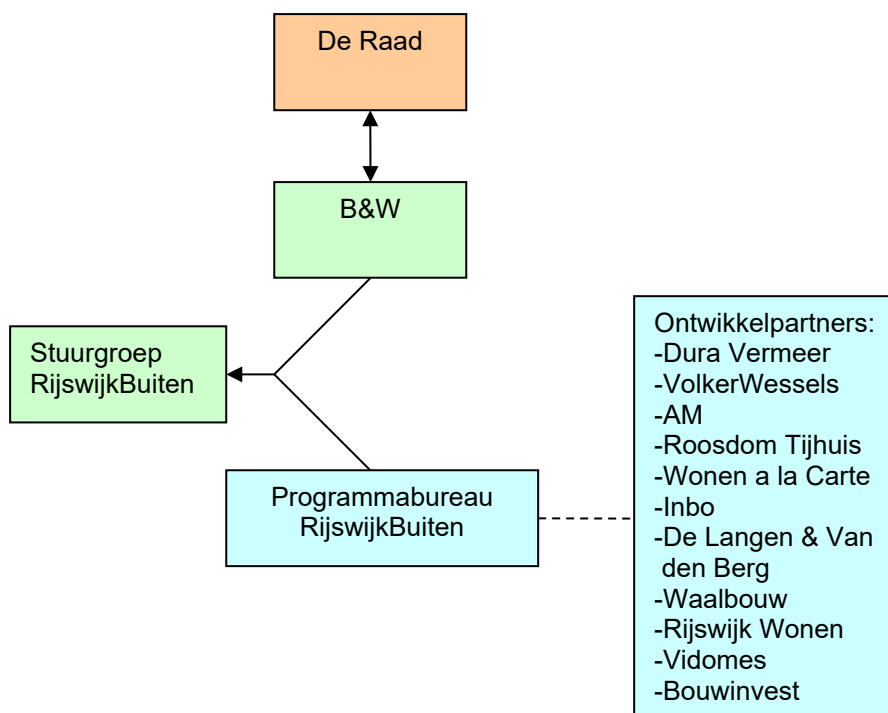
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               | de totale programmering verwerkt (inclusief Pasgeld-Oost). In de 8e herziening zijn 228 extra appartementen in de spoorzone Parkrijk/Pasgeld-West opgenomen (was 400 in de 7e herziening, de financiële taakstelling van € 4 miljoen is gelijk gebleven). In de 11e herziening wordt nu uitgegaan van 34,4% van de totale programmering.                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |
| Sociale woningbouw                  |  →                                                                                          | In de 11e herziening van de grex wordt, met uitzondering voor de extra te bouwen appartementen in de spoorzone, uitgegaan van 10% sociale huurwoningen hetgeen neerkomt op 334 stuks. Inclusief de 84 zorgeenheden worden er in de 11e herziening 339 sociale huurwoningen gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |
| Voortgang programma                 |  →         | In de risicoparagraaf wordt rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een verdere vertraging. Verdere vertraging heeft geringe rentekosten tot gevolg maar resulteert ook in een langere periode aan plankosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| Grondopbrengsten woningbouw         |  →   | De actuele ontwikkelingen macro-economisch leiden tot een sterke stijging van de bouwkosten, groter dan de stijging van de Vrij Op Naam-prijzen, met een negatief effect op de residuele grondwaarde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                    |
| Afzet woningbouw- en bedrijfskavels |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Om de afzet te bevorderen is het mogelijk woningbouw- en bedrijfskavels in erfpacht te verwerven. T.b.v. de woningbouw wordt tijdelijk een korting op het af te sluiten canonpercentage verstrekt. |
| Grondprijs bedrijfskavels           |  →                                                                                      | De grondprijs van de bedrijfskavels wordt als relatief hoog beschouwd en daarmee ook als risicovol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                    |
| Uitvoeringskosten Archeologie       |  →                                                                                      | Met ingang van de 4e herziening van de grex worden de uitvoeringskosten van archeologie binnen de grondexploitatie opgevangen. Archeologische vondsten hebben extra kosten tot gevolg. Ook excessieve kosten van vondsten en conservering zoals op deelplan 16 (Kloosterlocatie) en het terrein van het voormalig volkstuincomplex van TOG (vondsten vanuit de Romeinse tijd) dienen binnen de exploitatie opgevangen te worden. Naast de uitvoeringskosten komen ook nog de kosten van verslaglegging. In de 9e herziening zijn de geraamde budgetten hiervoor verhoogd. |                                                                                                                                                                                                    |



## 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                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 17 <sup>e</sup> 18 <sup>e</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Langzaamverkeersbrug over de Beatrixlaan |  ->                                                                                      | De brug staat op het investeringsplan van de Algemene Dienst en maakt geen deel uit van de grondexploitatie RijswijkBuiten. Dit jaar wordt de haalbaarheid van het plan beoordeeld. Het financiële budget is niet toereikend voor de gestegen kosten |
| 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 aanleg van het                                                                                                 |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>fietspad langs de Laan van 't Haantje is subsidie gevraagd.</p> <p>Voor de fietstunnel onder het spoor (investeringsplan gemeente) wordt, bij uitvoering van het groenconvenant, een subsidie van 50% geraamd. De kostenraming voor de tunnel is uit 2014 en is sindsdien niet geïndexeerd.</p> <p>Uit onderzoek naar de fietstunnel is gebleken dat de aanlegkosten de kostenraming uit 2014 ver te boven zullen gaan.</p>                                                                                    |
| Bedrijventerrein                          |   →   | <p>De invulling van het bedrijventerrein blijft een groot risico voor de grondexploitatie. Tekorten voor het bedrijventerrein moeten opgevangen worden vanuit de grondexploitatie woningbouw. Bij vaststelling van de 11<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie heeft de gemeenteraad besloten de exploitaties van woningbouw en bedrijventerreinen te splitsen.</p> <p>Door de werkzaamheden aan het spoor kan het bedrijfsperceel direct ten westen van het spoor niet voor 2025 ontwikkeld worden.</p> |
| Bijdragen derden                          |  →                                                                                                                                                                  | <p>Optievergoedingen, zoals toegepast bij Dura Vermeer en VolkerWessels, worden ook in andere vergelijkbare gevallen bij andere marktpartijen toegepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Inpassing volkstuinvereniging De schoffel |  →                                                                                                                                                                  | <p>De gemeenteraad en het bestuur van de vereniging hebben ingestemd met een gedeeltelijke inpassing van De Schoffel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ruimtegebruik en programma                |  →                                                                                                                                                                  | <p>Voor Pasgeld-West is een programma opgesteld van circa 950 woningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Economische situatie                      |  →                                                                                                                                                                  | <p>Onrust in de wereld heeft geleid tot stijgende inflatie, hogere rente en verstoring van productie- en leveringsprocessen van grondstoffen en eindproducten. De woningmarkt heeft grote gevolgen hiervan ondervonden. De nadelige effecten zijn verwerkt in de 11<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie.</p>                                                                                                                                                                                           |

