

Raadsvergadering 24 april 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.021722	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid W.J.M. van Damme - Financiën, Economische Zaken, Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering en Dienstverlening Beleidsthema Stedelijke vernieuwing
---	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp
De herziening 2025 van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Twaalfde herziening, 2024 (woongebied) en de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje - Pasgeld, 2024
2. Voorstel
 - i. Vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Dertiende herziening, 2025 (woongebied);
 - ii. Vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld Eerste herziening, 2025;
 - iii. Verlagen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2024 met € 2,736 miljoen, als volgt verdeeld:
 - a. Een verlaging van € 1,773 miljoen (grondexploitatie Woongebied Sion – 't Haantje);
 - b. Een verlaging van € 0,963 miljoen (Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld).
3. Inleiding
In 2023 heeft de raad vanwege de sterke kostenstijgingen en stagnerende woningmarkt een grote verliesvoorziening in de grondexploitatie (Elfde herziening) 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"). Een aantal maatregelen zijn daarop verwerkt in de Twaalfde herziening van 2024. Die Twaalfde herziening kende een lichte verbetering van het verwachte tekort, zonder concessies te doen op het gebied van duurzaamheid, wat RijswijkBuiten vanaf het ontstaan van de wijk kenmerkt.

In deze Dertiende herziening (woongebied) respectievelijk Eerste herziening (bedrijventerrein) zijn opnieuw alle actuele (markt)inzichten verwerkt. Daarin is, naast alle ramingen van kosten en opbrengsten, met name naar het uitgiftetempo en de verwachte opbrengstenstijgingen (indexering) veel aandacht uitgegaan.

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 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 grondexploitaties hebben wij bij vaststelling op 18 maart 2025 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. Het gaat om:

- De grondexploitatie Sion - 't Haantje Dertiende herziening, 2025 (woongebied) corsanr. 25.021814;
- De grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld Eerste herziening, 2025 corsanr. 25.021815.

Het document ligt vanaf 21 maart 2025 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 7 januari 2025 is de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en het financiële beeld van RijswijkBuiten toegelicht. Daarin hebben we aangegeven dat 2024 in grote lijnen is verlopen zoals verwacht en dat marktverwachtingen voor (bouwkavels voor) nieuwbouwwoningen goed zijn. Tegelijkertijd is het zaak om, gegeven de blijvende stijging van huizenprijzen, oog te houden voor de betaalbaarheid van woningen.

De Dertiende herziening kent, anders dan de Twaalfde, geen in het oog springende aanpassingen van het woningbouwprogramma (aantallen en segmenten). De voornaamste aanpassingen ten opzichte van de Twaalfde herziening zitten in het volgende:

1. Een positievere grondprijsstijging (indexering). Die is in de eerst komende jaren, en met name in 2025, hoger dan in de Twaalfde herziening en in de laatste jaren juist lager. Met deze aanpassing geven we uitdrukking aan de actuele, goede, marktverwachtingen voor de verkoop van nieuwbouwwoningen en bouwen we in de laatste jaren van de grondexploitatie juist meer veiligheid in.
2. De financiële vertaling van de actuele planuitwerking van de laatst te ontwikkelen deelplannen in Parkrijk en het eerst te ontwikkelen deelplan in Pasgeld West.
3. Een voorzichtiger uitgifteprognose voor het 2025, leidend tot een verwachte toename van de boekwaarde dit jaar. Die voorzichtigheid is vooral het gevolg van de onzekerheid in het startmoment van de ontwikkeling van Pasgeld West: tegen het door de raad vastgestelde bestemmingsplan voor Pasgeld West is beroep ingesteld bij de Raad van State; wanneer de zitting zal plaatsvinden is op dit moment nog niet bekend. Daarnaast is voor het bouwen in het noordelijk deel van Pasgeld West een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk, waartegen lokale partijen in het geweer zijn gekomen. Wanneer die ontheffing definitief kan worden verleend is op dit moment onbekend. We zijn op dit moment voor onze planning afhankelijk van beide genoemde processen.

Voortbordurend op de Twaalfde herziening 2024 zijn daarnaast ook een aantal jaarlijkse, reguliere wijzigingen opgenomen in de grondexploitaties. Die 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. Sturingsmogelijkheden

In de aanloop naar de Twaalfde herziening van 2024 hebben we, volgend op de substantiële verslechtering van het verwachte resultaat in de Elfde herziening, samen met college en raad een proces doorlopen waarin is gezocht naar financiële optimalisatiemogelijkheden, kostenbesparingen en maatregelen voor risicobeheerding. In de Twaalfde herziening zijn daarvan een aantal geïmplementeerd, waaronder het vergroten van het woningbouwprogramma in Pasgeld West naar 1.000 eenheden en het toepassen in de Parkrand (62 woningen) van de gevolgde werkwijze bij het realiseren van de Vlechterij.

Daarnaast zijn er blijvende aandachtspunten met betrekking tot risicobeheersing, zoals bijvoorbeeld:

- Het intensiveren van toepassing van instrumenten ter bevordering van de betaalbaarheid (erfpacht, starterslening, richten op huurmarkt), waarmee afzetrisico's beperkt worden. Een goed voorbeeld hiervan is De Machinist: deze 109 appartementen zijn in 2024 verkocht, waarvan 36 met erfpacht en 26 met een Starterslening;
- Nadruk op het zoeken naar alternatieve financiering (subsidies). In 2024 hebben we vanuit die doelstelling circa € 550.000 aan subsidies binnengehaald.

Het spreekt voor zich dat we onze inzet op deze en andere risicobeheersingsmaatregelen in 2025 zullen continueren, om het nadelig resultaat de komende jaren te kunnen terugdringen en de verliesvoorziening verder te verlagen.

7. 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 plan kent echter ook een substantieel deel bedrijventerrein. Dat bedrijventerrein Haantje - Pasgeld kent vanaf het begin een groot nadelig grondexploitatie resultaat als onderdeel binnen de totale grondexploitatie Sion - 't Haantje.

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 onder meer met de provincie en het ministerie van EZK 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 2025.

In april 2023 heeft de raad reeds opgeroepen met het IPP bespreekbaar te maken om het bedrijventerrein op termijn onderdeel te laten worden van de Investeringsagenda Industriereschap Plaspoelpolder. Vooruitlopend op besluitvorming daaromtrent, 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 reeds 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 voortgezet. Beoogd is om de Grondexploitatie Bedrijventerrein Pasgeld - Haantje over te dragen aan het IPP die het restant van de ontwikkeling te realiseren in samenhang met de investeringsagenda. Verwacht wordt dat besluitvorming in 2025 zal plaatsvinden.

8. Geraamd resultaat grondexploitaties

In lijn met de actuele, goede, 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 2024 gedaald. De verliesvoorziening kan in de jaarrekening 2024 hierop worden afgestemd en dus worden verlaagd volgens de grondexploitatie-voorschriften in het BBV.

De omvang van de gekwantificeerde risico's is nagenoeg gelijk gebleven. In de paragraaf weerstandsvermogen van de jaarrekening 2024 wordt dit meegenomen in de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

We gaan in de hiernavolgende punten a, b en c nader in op het voorgaande.

a) Verloop boekwaarde grondexploitaties

In 2024 nam de boekwaarde van de grondexploitaties toe van € 110,3 miljoen naar € 110,5 miljoen. In de komende jaren wordt voor de grondexploitaties tezamen een toename van de boekwaarde verwacht van circa € 8,2 miljoen in 2025 en een afname van circa € 13,4 miljoen in 2026.

b) Resultaat grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt het geraamde resultaat van de grondexploitaties 2025 vergeleken met het geraamde resultaat van 2024.

	2024		2025	
	Twaalfde herziening grex woongebied	Grex bedrijventerrein	Dertiende herziening grex woongebied	Eerste herziening grex bedrijventerrein
Resultaat op eindwaarde (ultimo 2030)	€ -/-15,45 mln	€ -/-6,66 mln	€ -/-13,48 mln	€ -/-5,59 mln
Resultaat netto contant t.b.v. verliesvoorziening ¹	€ -/-13,447 mln	€ -/-5,800 mln	€ -/-11,973 mln	€ -/-4,961 mln

Samenvattend:

- In 2024 leidde het verwachte tekort op de grondexploitaties, op basis van de Twaalfde herziening, tot een verliesvoorziening van $13,447 + 5,800 = € 19,247$ miljoen;
- In 2025 bedraagt het verwachte tekort op basis van de Dertiende herziening, en daarmee ook de benodigde verliesvoorziening, $11,973 + 4,961 = € 16,934$ miljoen. Er kan derhalve € 2,313 miljoen van de gevormde voorziening vrijvallen, te verwerken in de jaarrekening 2024.

In de gemeentebegroting is rekening gehouden met rentetoeschrijving aan de verliesvoorziening over het jaar 2024 à € 423.000. Daarom kan in de jaarrekening 2024 een deel van de actuele verliesvoorziening vrijvallen ter grootte van in totaal $(19,247 - 16,934) + 0,423 = € 2,736$ miljoen.

In de gemeentebegroting is ook voor de komende jaren rekening gehouden met rentetoeschrijving aan de verliesvoorziening. Dat de verliesvoorziening op basis van de voorliggende grondexploitatieherziening nu kan worden verlaagd, betekent ook dat de begroting

¹ 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 een discontovoet van 2% per jaar.

van die rentekosten kan worden verlaagd. De grootte van dit effect bedraagt circa € 100.000 per jaar.

c) 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. De geactualiseerde risico-inventarisatie geeft een totaal aan gekwantificeerde risico's van € 4,379 miljoen (was € 4,333 miljoen). Zie onderstaande tabel voor een onderverdeling naar grex woongebied en grex bedrijventerrein.

	2024		2025	
	Twaalfde herziening grex woongebied	Grex bedrijventerrein	Dertiende herziening grex woongebied	Eerste herziening grex bedrijventerrein
Gekwantificeerd risico	€ 4,096 miljoen	€ 0,236 miljoen	€ 4,155 miljoen	€ 0,225 miljoen

De drie geïdentificeerde risico's met de grootste impact zijn:

1. Het afzetrisico van bouwkavels;
2. Het risico van hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
3. Het maatschappelijk risico, betrekking hebbende op de impact van de gebiedsontwikkeling op de directe omgeving.

Het genoemde bedrag van € 4,379 miljoen is het benodigde weerstandsvermogen dat deel uit maakt van de Algemene Reserve van de gemeente. Binnen de grondexploitaties is geen sprake van een buffer voor het totaal van de gekwantificeerde risico's.

9. 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.

Zoals onder punt 3 aangegeven houdt de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties verband met de gemeentelijke P&C cyclus. Indien de raad besluit tot vaststelling van de beide grondexploitaties in haar vergadering van 24 april, dan kan de onder punt 8b genoemde verlaging van de verliesvoorziening, in het lopende proces van de totstandkoming van de jaarrekening 2024, tijdig in de jaarrekening worden verwerkt.

10. Bijlagen

Openbare versie Grondexploitatie Sion – 't Haantje Dertiende herziening, 2025 (woongebied) en Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld Eerste herziening, 2025.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

RAADSVOORSTEL (vervolg)

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 april 2025
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025, nr. 25.021701

BESLUIT:

1. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Sion - 't Haantje Dertiende herziening, 2025 (woongebied);
2. Tot vaststelling van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld Eerste herziening, 2025;
3. Tot het verlagen van de Verliesvoorziening in de jaarrekening 2024 met € 2,736 miljoen, als volgt verdeeld:
 - a. Een verlaging van € 1,773 miljoen (grondexploitatie Woongebied Sion – 't Haantje);
 - b. Een verlaging van € 0,963 miljoen (Bedrijventerrein Haantje – Pasgeld).

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 april 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin