

Rijswijk Buiten

presentatie

"VOORDELEN VAN DE STAD
HET MOOIE VAN DE NATUUR."



RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie

Het gebied



Gelegen tussen A4 en
gemeente Delft

Stadsparken Wilhelmina-
park en Elzenburgerbos

Onderdeel Zwethzone-
project Haaglanden

Oude glastuinbouw in
Sion en 't Haantje

Volkstuincomplexen

TNO-complex



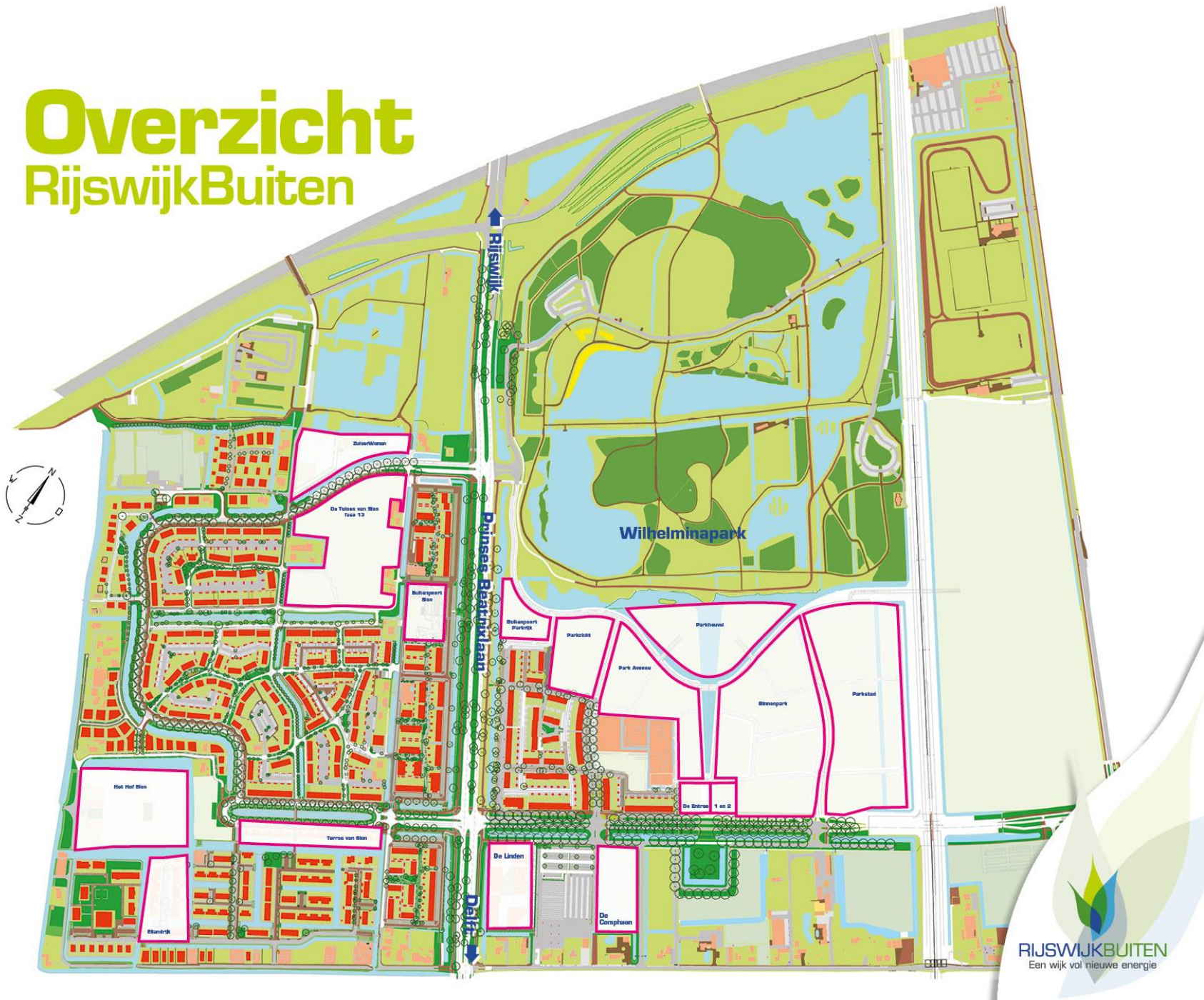
De opgave

- ***Gemeente actief bij de ontwikkeling***
- ***Duurzaamheid is leidend*** (DPL 7; EPC 0,0)
- ***Bestemmingsplan flexibel***
- 3000 tot 3500 woningen
- Groenstedelijk woonmilieu
- Aantrekkelijk voor de 'kenniswerkers'
- Doorstroming van 'scheefwoners' stimuleren



Overzicht

RijswijkBuiten



Samenwerking met Gemeenteraad

- Vanaf begin besluit woningbouwontwikkeling intensieve samenwerking met de Gemeenteraad
- Tijdens proces wordt de gemeenteraad betrokken bij ontwikkeling door middel van bijeenkomsten en workshops
- Gemeenteraad hoge ambities duurzaamheid



Selecteren van marktpartij

- Toepassing Nota Reiswijzer
- Intensieve samenwerking met o.a. TU Delft
- Voorafgaand aan Europese aanbesteding marktverkenning



Europese aanbesteding

- Europese selectievraag uitgezet
- Belangrijke onderdelen:
 - Visie
 - EPC 0,0
 - Wie is bereid om een percentage over de grondwaarde te betalen?
 - Inzet personeel

Dura Vermeer is als 1^e partij gekozen!

- Dichtbij visie RijswijkBuiten
- EPC score van 0,0
- Inzet personeel op het gebied van duurzaamheid, ontwikkeling en marketing



De samenwerking



DURA VERMEER

Waarmaken van ambities

- **Contract september 2011 (aanpak cf. Reiswijzer)**
- Gemeente Rijswijk is gebiedsontwikkelaar en draagt dus risico
- Ontwikkel- en bouwclaim van 250 (+250) woningen
- Aanbetaling grondoptie
- Betaling maandelijkse grondrente
- Open begrotingen tussen Dura Vermeer en Gemeente
- Grondopbrengsten worden residueel vastgesteld
- VON-prijzen vastgesteld door gemeente
- Bouwkosten op basis van Dura Vermeer PCS Bouw concept
- Wekelijks coördinatieoverleg op directieniveau
- Marketingoverleg met betrokken partijen en makelaars zorgt voor 'branding' RijswijkBuiten



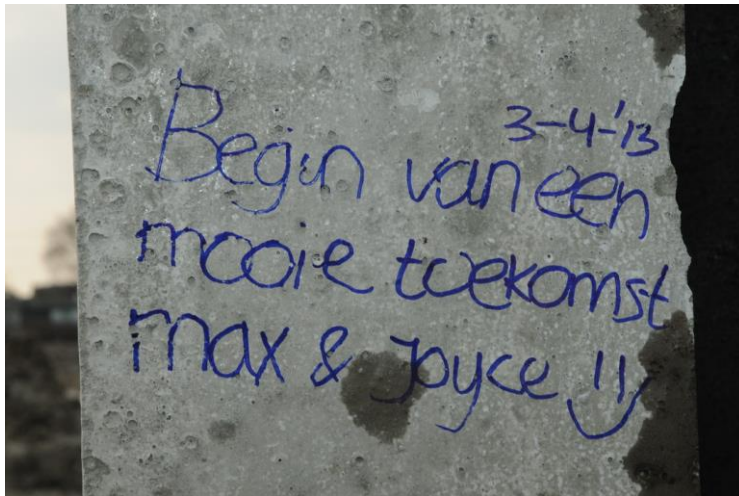
RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie

Betrokken partijen

1. Gemeente Rijswijk/ Programmabureau RijswijkBuiten
2. Dura Vermeer (Dura Vermeer ZuidWest)
3. VolkerWessels Vastgoed
4. Stevast, Baas en Groen
5. AM
6. Roosdom Tijhuis
7. Schouten Bouw
8. Waal Bouw
9. M3/ Batenburg/ Tetteroo
10. Woningbouwvereniging Vidomes
11. Woningbouwvereniging Rijswijk Wonen
12. Bouwinvest (huurbeleggingen)
13. Heembouw
14. Synchroom

Succesfactoren

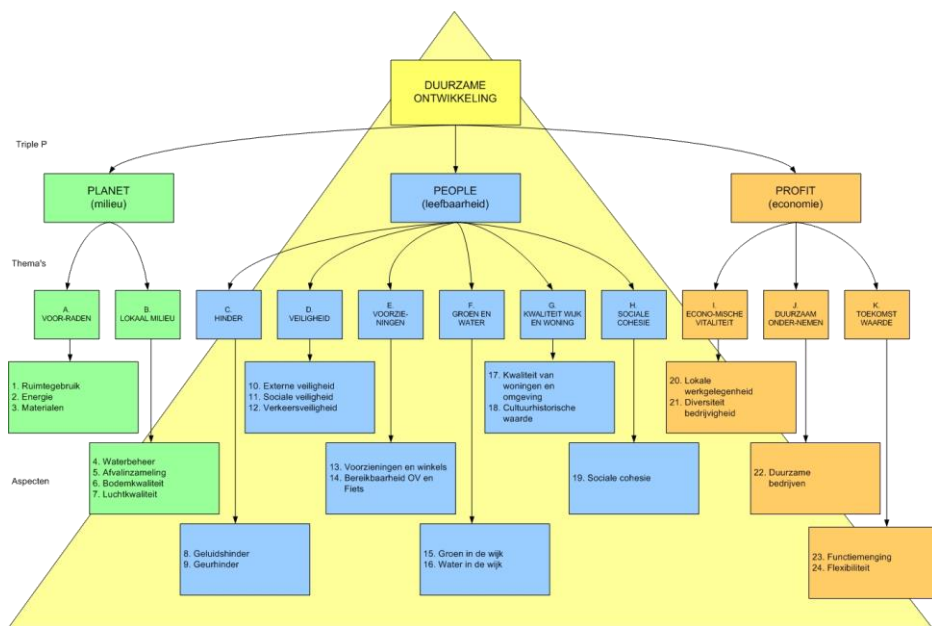
- Flexibiliteit in het bestemmingsplan
- Vertrouwen
- Mandaat
- Transparantie



Duurzaamheid als leidend principe

- Cultuurhistorie als inspiratiebron
- Water een duurzame en aantrekkelijke plaats geven
- Groene en ecologische kwaliteiten inpassen
- Mobiliteit milieubewust organiseren
- Milieueffecten elimineren en compenseren
- **Energieconcepten voor CO2-arm wonen en werken**
- Leefbaarheid en veiligheid inbouwen
- **DPL score van 7**
- **EPC doelstelling van 0,0 (verplichting 2020)**

Methode Duurzaamheidsprofiel op Locatie (DPL)



Meting op 25 factoren van duurzaamheid

Meting ten opzichte van gemiddelde referentiewijk

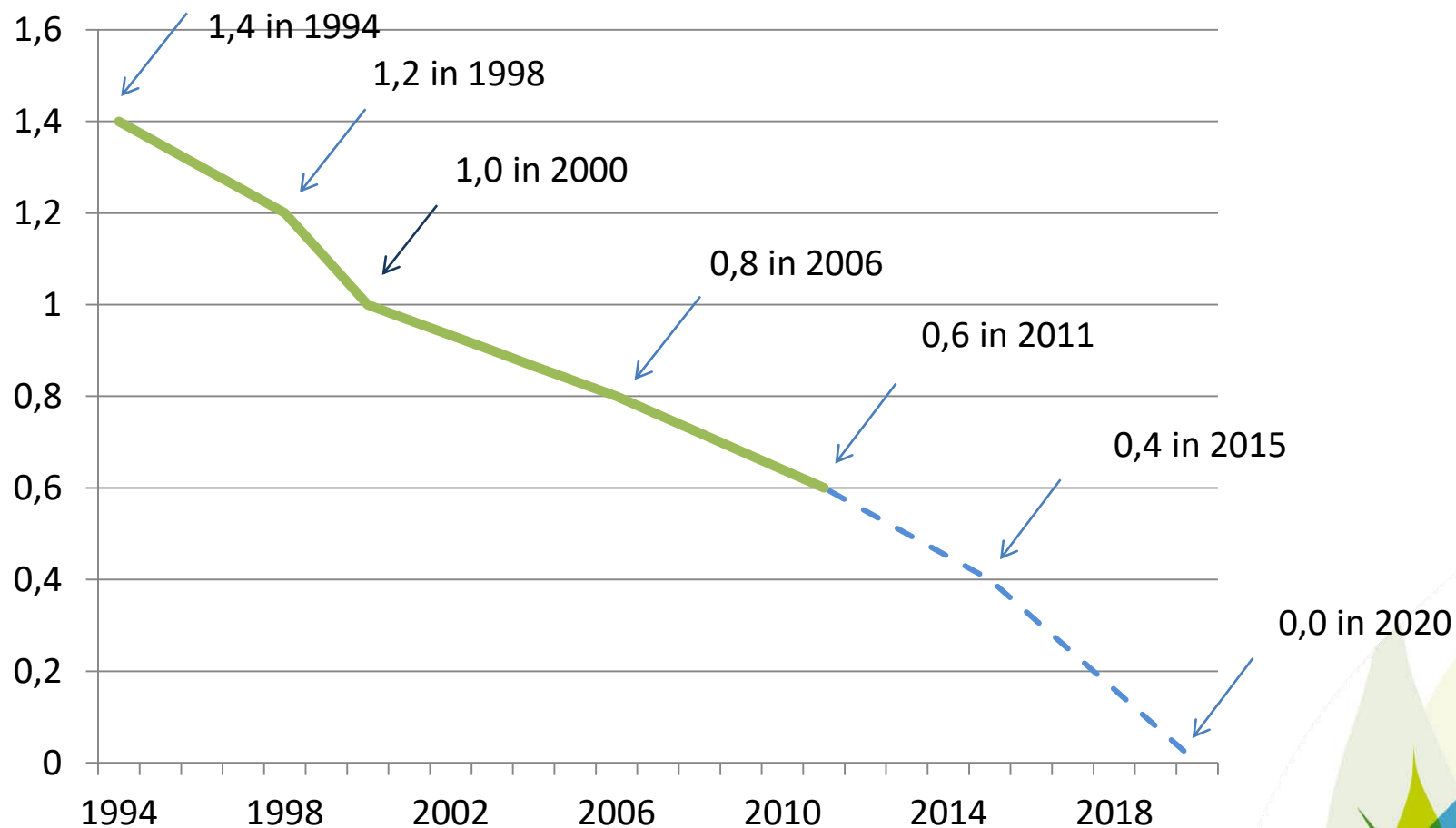
Score van 1 tot 9 mogelijk; score van 6 is 'goed'

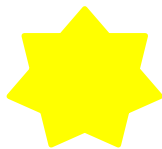
Ambitie RijswijkBuiten: gemiddeld 7 (vastgelegd in bestemmingsplan)

Uitgangspunt RijswijkBuiten 2011

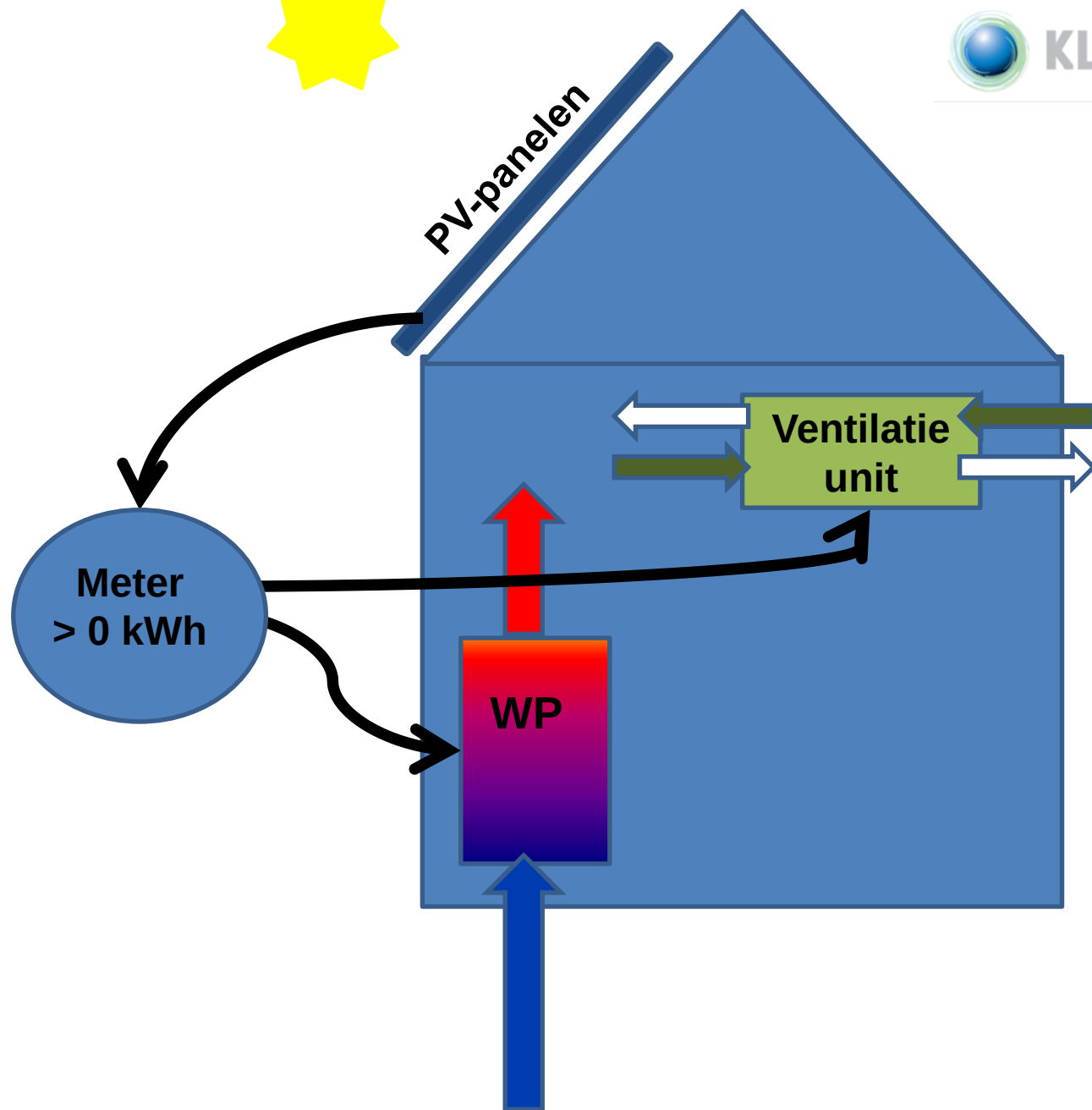
1. Geen gasinfrastructuur (all electric)
2. Een energieneutrale wijk maar minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 (huidige verplichting bouwbesluit is 0,6)

Verloop EPC woningbouw





KLIMAATGARANT



Uniek in Nederland!!

- Alle woningen EPC 0,0!
- Garantie voor 25 jaar op goed functioneren
- Garantie op energiegebruik
- 'Energiekosten' stijgen niet harder dan inflatie
- Afkoop mogelijk
- Borging schone lucht

- Resultaten zeer goed. Nul op de meter ook al toegepast bij diverse woningen
- Geen subsidie
- Salderingsdiscussie contraproductief

Nul op de meter

- Mede door subsidie Energiesprong mogelijk gemaakt bij eerste woningen
- Diverse woningen gerealiseerd
- In meerwerkopties, maar inmiddels ook bij diverse projecten als standaard bij de woning toegepast
- Ambitie toekomst; volledig nul-op-de-meter





RIJSWIJKBUITEN
Een wijk vol nieuwe energie