

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Herziening grondexploitatie Oostzijderveld fase 1 (26.1)

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met de grondexploitatie van Oostzijderveld fase 1 (26.1) inhoudende:

- a. het uitbreiden van het plangebied in Oostzijderveld fase 1 met bouwblok J vanuit Oostzijderveld fase 2 (aanpassing programma);
- b. de herziening van de financiën van de grondexploitatie met een positief resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van afgerond € 1,912 mln vast te stellen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen

Op de bijlage **GEHEIM bijlage – Herziening grondexploitatie Oostzijderveld fase 1 (26.1) 10104450**, behorende bij dit besluitvoorstel, wordt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd.

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo) gezien financieel/economische belangen van de gemeente, omdat uit de grondexploitatie gegevens kunnen worden afgeleid die bij onderhandelingen de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken
Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden op het moment van afsluiten van de grondexploitatie Oostzijderveld fase 1, te weten 1 januari 2029.

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

- A. Het raadsbesluit is niet spoedeisend
en daarmee wordt dit raadsbesluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

De realisatie van Oostzijderveld fase 1 op het voormalige VVZ terrein nadert haar voltooiing. Een van de laatste bouwkavels (D) wordt op dit moment bebouwd. De nieuwe woningen dragen bij aan de ambities van de gemeente Zaanstad op het gebied van woningbouw, duurzaamheid en kwaliteit zoals is vastgesteld in het gebiedsperspectief Maak Kogerveldwijk.

Er is een lopende grondexploitatie voor de ontwikkeling van Oostzijderveld fase 1. De financiële verordening schrijft voor welke wijzigingen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd moeten worden. Op dit moment is sprake van twee wijzigingen die ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad, namelijk 1. Uitbreiding van programma als gevolg van toevoegen van één ontwikkelkavel van fase 2 aan fase 1, zodat de ontwikkelaar aan de slag kan en 2. Herziening van het financiële eindresultaat.
De resultaten van deze wijzigingen in de grondexploitatie worden verwerkt in het Meerjaren Perspectief Grondzaken 26.1.

Aanleiding

Als gevolg van de nadere uitwerking van de plannen in Oostzijderveld fase 1, is actualisatie en herziening van de grondexploitatie (GreX) Oostzijderveld fase 1 noodzakelijk, conform artikel 6a lid 7 van de Financiële verordening, omdat bouwblok J vanuit Oostzijderveld fase 2 wordt getrokken bij de ontwikkeling van fase 1 (aanpassing programma). Hierdoor is sprake

van een substantiële – te weten uitbreiding - afwijking van het eerder door de raad vastgestelde programma voor fase 1. Daarnaast is sprake van de herziening van de financiën van de grondexploitatie met een positief resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van afgerond € 1,912 mln.

Beoogd resultaat

De raad informeren over de actuele stand van de gemeentelijke Grex Oostzijderveld fase 1 en deze herziene Grex conform de Financiële Verordening ter besluitvorming te laten vaststellen.

Kader

- Financiële Verordening 2024
- Uitvoeringsregels Grondzaken, d.d. 27 januari 2010, Z2010/44711
- Raadsbesluit vaststelling Grex Oostzijderveld VVZ 2017/40913
- Raadsbesluit herziening Grex Oostzijderveld VVZ 2020/7206
- Raadsinformatiebrief Ruimtelijk Programma van Eisen Oostzijderveld fase 2, Kavelpaspoort IKC Kogerveld mazard zaaknummer 8396712
- B&W besluitnota Ruimtelijk Programma van Eisen Oostzijderveld fase 2, Kavelpaspoort IKC Kogerveld mazard zaaknummer 8396712
- Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 25.1
- B&W besluitnota Vaststellingsovereenkomst mediationtraject Oostzijderpark fase 1 (7692648)

Argumenten en afwegingen

Herziening grondexploitatie Oostzijderveld fase 1 (26.1)

Met het MPG (Meerjaren Programma Grondzaken) wordt de raad halfjaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de diverse grondexploitaties en de daarbij behorende toelichtingen. Ook de grondexploitatie van Oostzijderveld fase 1 maakt hiervan onderdeel uit.

Op grond van de Financiële verordening Zaanstad dient een herziening van een grondexploitatie aan de raad ter vaststelling te worden voorgelegd o.a. indien sprake is van een substantiële wijziging in het programma. De laatste vaststelling van de grondexploitatie Oostzijderveld is de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondzaken 25.1

Bij de uitwerking van de plannen is eerder met de ontwikkelaar van fase 1 OZP B.V. een wijziging van de plannen van fase 1 afgesproken. Oorspronkelijk was het idee om een basisschool in fase 2 te realiseren en was woningbouw de basis voor alle ontwikkelkavels in fase 1. Om verschillende redenen is dit gewijzigd en wordt in fase 1 een school gerealiseerd in een bouwblok dat eerst bestemd was voor woningen. Afgesproken is dat die woningen dan in bouwblok J van fase 2 gebouwd worden. De grondexploitatie voor Oostzijderpark fase 2 is nog niet gereed om voor te leggen voor besluitvorming i.v.m. stikstofproblematiek en de zoektocht om programma voor bedrijvigheid/ economische voorzieningen goed in te passen. Omdat de grondexploitatie van fase 2 op dit moment nog niet ter besluitvorming kan worden voorgelegd en om wel verder te kunnen gaan met de woningbouw in bouwblok J – en daarmee te voldoen aan de afspraken met de ontwikkelaar van fase 1 - wordt dit bouwblok toegevoegd aan de grondexploitatie van fase 1.

Hiermee kan de ontwikkelaar doorgaan met de planvorming en uitvoering, zonder afhankelijk te zijn van de verdere planvorming en bijbehorende vaststelling van de grondexploitatie van fase 2. Dit draagt bij aan het tijdig realiseren van het benodigde woningaanbod. Daarnaast zorgt deze toevoeging ervoor dat de in fase 1 opgenomen school al een meer centrale positie in de wijk krijgt.

Omdat sprake is van een wijziging van het eerder door de raad vastgestelde programma voor fase 1, dient de gemeenteraad hier een besluit over te nemen en een herziene grondexploitatie voor fase 1 vast te stellen.

In (geheime) bijlage is een toelichting in de vorm van een totaaloverzicht grondexploitatie inclusief de verschillenverklaring opgenomen.

Draagvlak

Oostzijderveld fase 1 is in uitvoering en met betrekking tot dit besluit vindt geen participatie plaats.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De woningbouw van het project Oostzijderveld fase 1 voorziet in de behoefte van kwalitatieve goede woningen in een breed spectrum van sociaal tot aan grondgebonden woningen in de vrije sector in Zaanstad en zorgt voor de gewenste intensivering rondom een ov-knooppunt.

Financiële consequenties

Aan de hand van de mate waarin kosten en opbrengsten de komende jaren worden gerealiseerd wordt jaarlijks bij de jaarrekening bepaald welk deel van het eventuele resultaat als winst kan worden genomen.

In 2025 is een bedrag van € 0,7 mln. aan winst genomen, waardoor de winstneming in totaal tot en met 2025 uitkomt op € 2,4 mln. en naar de Reserve Wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk is geboekt.

Bij de laatst vastgestelde GREX was de verwachting dat het resultaat op eindwaarde nog eens € 2,8 mln. zou kunnen opleveren. Dat is nu naar verwachting € 1,9 mln., wat voor € 0,7 mln. wordt verklaard doordat in 2025 winst is genomen.

Het resultaat van de grex is echter op dit moment een verslechtering van € 0,2 mln, die wordt veroorzaakt door het saldo van het verwachte positieve resultaat van bouwblok J (€ 0,6 mln) i.c.m. de aangepaste toerekening van de kosten van het geluidsscherm langs het spoor.

Realisatie van het geluidsscherm stond al in de planning, maar door het niet vaststellen van de grondexploitatie van fase 2 en uitstel van de investering niet wenselijk is, is bij de begroting 2026-2029 besloten vooruitlopend op de vaststelling van de GREX fase 2 het geluidsscherm wel volledig te realiseren. Voor het realiseren van het geluidsscherm vooruitlopend op fase 2 is een krediet beschikbaar gesteld, waarvan de kapitaallasten voor maximaal 5 jaar worden gedekt uit GREX fase 1. Daarnaast is de verdeling van de kosten van het geluidsscherm over fase 1 en fase 2 aangepast. In totaal zijn de extra kosten voor de GREX fase 1 € 0,8 mln.

Juridische consequenties

Met vaststelling van de herziene grondexploitatie wordt voldaan aan de eisen van de Financiële verordening Zaanstad.

Communicatie/vervolgtraject

Bij een positief collegebesluit wordt de Grondexploitatie Oostzijderveld fase 1 aan de raad aangeboden. De resultaten worden verwerkt in MPG 26.1

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met de grondexploitatie van Oostzijderveld fase 1 (26.1) inhoudende:

- a. het uitbreiden van het plangebied in Oostzijderveld fase 1 met bouwblok J vanuit Oostzijderveld fase 2 (aanpassing programma);
- b. de herziening van de financiën van de grondexploitatie met een positief resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van afgerond € 1,912 mln vast te stellen.

In de vergadering van-.....- 2026

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.