

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Herziening financieel resultaat programma Inverdan - MPG 26.1

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met de herziening van het financiële resultaat van het programma Inverdan 26.1 inhoudende:

- a. het aanpassen van de looptijd van de grondexploitaties Inverdan Knoop en Inverdan Overtuinen naar 31 december 2033;
- b. de herziening van de financiën van het programma Inverdan 26.1 (in de geheime bijlage) met een verbetering van € 2,5 miljoen en een saldo van € 7,3 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2026) vast te stellen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlage

Op het volgende bij dit voorstel behorend document wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- *GEHEIM - Bijlage 2 - Herziening financieel resultaat programma Inverdan - MPG 25.1 - 10090434*

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet Open Overheid (WOO)

- *lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen*

Uit de onderliggende grondexploitaties kunnen gegevens 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 verschillende grondexploitaties binnen het programma Inverdan, vooralsnog per 1 januari 2034. Naar verwachting zijn dan de projecten in de verschillende grondexploitaties binnen het programma Inverdan afgerond.

(Correctief) referendum

- A. Dit raadsbesluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit 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

Rond het jaar 2000 is de gemeente Zaanstad gestart met het programma Inverdan, met als doel het herontwikkelen en revitaliseren van het stadshart van Zaandam. In de afgelopen decennia is er halfjaarlijks gerapporteerd over de financiële stand van zaken van de projecten binnen het programma Inverdan. Het programma Inverdan bestaat uit verschillende grondexploitaties en faciliterende projecten (zie voor een overzicht de bijlage met kaart exploitatiegebieden). Om deze reden wordt er gesproken over het financiële resultaat van het programma Inverdan. De diverse grondexploitaties en faciliterende projecten binnen het programma Inverdan bestaan uit verschillende deelprojecten, waaraan inhoudelijk verder is gewerkt. Verder is de looptijd van de grondexploitaties Inverdan Knoop en Inverdan Overtuinen gewijzigd, als gevolg van de vertragingen van projecten daarbinnen. Dit heeft geleid tot langer lopende grondexploitaties, waardoor verschillende kosten en opbrengsten daarbinnen realistischer gefaseerd kunnen worden. Daarnaast is de waarde van verschillende gronden binnen de grondexploitaties opnieuw getaxeerd. De actualisatie van de verschillende kosten en opbrengsten binnen de

grondexploitaties van Inverdan leidt ertoe dat het totale financiële resultaat met € 2,5 miljoen is verbeterd.

Aanleiding

Conform de regelgeving in de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) dient een grondexploitatie jaarlijks te worden herzien en opnieuw te worden vastgesteld door de raad. Daarbij dienen de geraamde posten en de planning jaarlijks opnieuw bekeken te worden. De commissie BBV heeft de raad wel de vrijheid gegeven te bepalen in welke gevallen zij wil overgaan tot herziene vaststelling van haar grondexploitaties. De raad heeft daarop in haar financiële verordening vastgesteld dat een grondexploitatie tweejaarlijks dient te worden geactualiseerd. Daarnaast is er vastgesteld dat een grondexploitatie opnieuw moet worden vastgesteld door de gemeenteraad, op het moment dat onder andere het programma substantieel afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma (zie artikel 6a lid 7).

Bij deze herziening is de planning binnen de grondexploitaties nader bekeken, wat heeft geleid tot een verlenging van de looptijd van de grondexploitaties Knoop en Overtuinen. Daarnaast kent het saldo van de grondexploitaties binnen het programma Inverdan na de herziening op eindwaarde een groter verschil dan € 500.000 (zie geheime Bijlage 2) Er is daarom aanleiding tot het opnieuw laten vaststellen van het financiële resultaat van het programma Inverdan door de Raad.

Beoogd resultaat

Het op de hoogte brengen van de raad van de laatste stand van zaken van het financiële resultaat van het programma Inverdan en de raad de herziening van het financiële resultaat van het programma te laten vaststellen.

Kader

- Masterplan Inverdan, vastgesteld in 2003
- Financieel resultaat programma Inverdan 25.2
- Financiële verordening gemeente Zaanstad 2024
- Uitvoeringsregels Grondzaken 2010
- Met het MPG (Meerjaren Perspectief Grondzaken) wordt de raad halfjaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de diverse grondexploitaties en faciliterende projecten en de daarbij behorende toelichtingen. Ook het programma Inverdan maakt hiervan onderdeel uit.

Argumenten en afwegingen

Bij het MPG 25.2 sloot het financiële resultaat van het programma Inverdan op eindwaarde op circa € 11,2 miljoen negatief en op netto contante waarde circa € 9,6 miljoen negatief.

Het financiële resultaat van het programma is bij MPG 26.1 verbeterd ten opzichte van de stand bij MPG 25.2. Deze verbetering is het saldo van verschillende verslechtingen en verbeteringen en komt voornamelijk door de volgende punten:

Heldin Stelling

In 2021 is er een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het project Heldin Stelling. Een onderdeel van deze anterieure overeenkomst is de grondverkoop van een gemeentelijk perceel om het bouwplan van de ontwikkelaar mogelijk te maken. Vanwege onder andere de gestegen bouwkosten heeft de ontwikkelaar van de Heldin Stelling in 2023 aangegeven niet met de bouw te kunnen starten omdat er niet meer sprake was van een haalbaar plan. In de afgelopen periode is er een aangepast plan overeengekomen, waarmee het plan weer haalbaar zou kunnen worden. Hiervoor dient de anterieure overeenkomst uit 2021 aangepast te worden middels een addendum. Aangezien het bouwplan inhoudelijk is gewijzigd dient ook de grondwaarde van het door de gemeente te verkopen perceel opnieuw vastgesteld te worden middels een taxatie en vastgelegd te worden in datzelfde addendum. Doordat de macro economische omstandigheden de afgelopen jaren zijn gewijzigd met voornamelijk gestegen woningprijzen, heeft dit geleid tot een hoger getaxeerde grondprijs in vergelijking de afgesproken

grondprijs in de anterieure overeenkomst uit 2021. De nieuwe grondprijs voor het door de gemeente te verkopen perceel zal naar verwachting eind maart worden vastgelegd in het eerder genoemde addendum.

Aanpassen looptijd grondexploitatie Inverdan Knoop

De grondexploitatie Inverdan Knoop heeft een looptijd tot en met 31 december 2031. Na het nader bekijken van de plannings bleek dit niet meer realistisch te zijn. Dit komt door de afhankelijkheid van de locaties Figaro en Noordschebos. Er kan pas worden gestart met de bouw van de locatie Noordschebos, wanneer het bouwplan van de locatie Figaro is opgeleverd. Op de locatie Noordschebos bevinden zich nu de fietsenstallingen van de NS en het personeel van de gemeente Zaanstad. Deze zullen verhuizen naar de nieuwbouw van de locatie Figaro. De planning is dat er medio 2027 wordt gestart met de bouw van Figaro. Uitgaande van een bouwtijd van 2 tot 3 jaar, wordt dit bouwplan in 2029 of 2030 opgeleverd. Daarna kan er worden begonnen met de bouw op de locatie Noordschebos. Bij een bouw van gemiddeld 2 tot 3 jaar kom je voorbij de huidige looptijd van de grondexploitatie Inverdan Knoop. Om deze reden is de looptijd van deze grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met 31 december 2033.

Aanpassen looptijd grondexploitatie Inverdan Overtuinen

De grondexploitatie Inverdan Overtuinen heeft een looptijd tot en met 31 december 2031. Na het nader bekijken van de plannings bleek dit niet meer realistisch te zijn. Dit komt door de vertraging in het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor het project Verkadebuurt (Overtuinen A en B). De verwachting is dat deze eind 2026 zal worden vastgesteld en dat er begin 2027 wordt gestart met de bouw. De bouw van de Verkadebuurt moet in verschillende delen over de tijd gerealiseerd worden in verband met de beperking van de stikstofdepositie. De Verkadebuurt wordt in een periode van 6 jaar gebouwd en hierdoor past het niet binnen de huidige looptijd van de grondexploitatie Inverdan Overtuinen. Om deze reden is de looptijd van deze grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met 31 december 2033.

Shift Noordschebos

In 2025 heeft de organisatie tijd besteed en kosten gemaakt om te onderzoeken of het initiatief van Shift ¹op de locatie Noordschebos haalbaar is en onder welke voorwaarden. Er is in korte tijd gewerkt aan een startnotitie waarin de kaders en kansen voor de ontwikkeling van Shift op het Noordschebos zijn opgenomen. Doordat het voor de gemeente niet mogelijk was om de initiatiefnemer in dit vroege stadium bepaalde zekerheden te geven op financieel en juridisch vlak ten aanzien van de locatie Noordschebos, heeft initiatiefnemer besloten om niet voor Zaanstad te kiezen, maar voor Rotterdam. Omdat het niet is gelukt om tot een overeenkomst te komen voor het verhaal van de ambtelijke kosten zijn deze ten laste gekomen van de grondexploitatie Inverdan Knoop.

Draagvlak

Niet van toepassing

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het programma Inverdan maakt deel uit van het overkoepelende programma MAAK.Zaanstad en ontvangt (of heeft deze reeds ontvangen) subsidies van diverse overheden en semioverheden, omdat het programma bijdraagt aan het realiseren van hun beleidsdoelstellingen.

¹ Shift is een partij die mensen, organisaties en bedrijven wil inspireren om te kiezen voor een duurzame manier van leven en handelen. Daarvoor was Shift op zoek naar een locatie voor een spraakmakend gebouw, dat de uitstraling van een museum krijgt, waarbij de bezoeker meegenomen wordt in een *ervaring*, een *experience* op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Eén van de locaties die Shift op het oog had, was de locatie Noordschebos in Zaanstad.

Financiële consequenties

Het financiële resultaat van het programma Inverdan sluit zoals vermeld bij de herziening MPG 26.1 op eindwaarde op € 8,6 miljoen negatief en op netto contante waarde op € 7,3 miljoen negatief. Op netto contante waarde betekent dit een verbetering van het resultaat met € 2,5 miljoen ten opzichte van het resultaat bij MPG 25.2. Voor een gedetailleerdere financiële toelichting van het negatieve resultaat van het programma Inverdan wordt verwezen naar de geheime bijlage.

Juridische consequenties

Het laten vaststellen van de herziening van het financiële resultaat van het programma Inverdan 26.1 door de gemeenteraad geeft uitvoering aan de kaders zoals gesteld in de Financiële Verordening gemeente Zaanstad 2024 en de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Communicatie/vervolgtraject

N.v.t.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met de herziening van het financiële resultaat van het programma Inverdan 26.1 inhoudende:

- a. het aanpassen van de looptijd van de grondexploitaties Inverdan Knoop en Inverdan Overtuinen naar 31 december 2033;
- b. de herziening van de financiën van het programma Inverdan 26.1 (in de geheime bijlage) met een verbetering van € 2,5 miljoen en een saldo van € 7,3 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2026) vast te stellen.

In de vergadering van- 2026

De griffier,

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