

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 26.1

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 26.1 inclusief de daarbij behorende geheime bijlage;
2. Het herziene financiële kader van de grondexploitatie HoogTij vast te stellen zie tabel H3 van de geheime bijlage.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

GEHEIM Bijlage 4 Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 26.1 9917238

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, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter

De financieel/economische belangen van de gemeente worden geraakt door openbaarmaking van de cijfers en bijbehorende teksten in de geheime bijlage omdat uit de financiële cijfers, de tekst regels en de risicoanalyses gegevens kunnen worden afgeleid die bij onderhandelingen de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang weegt zwaarder dan openbaar making van de stukken.

Opheffing geheimhouding van de bijlage 4 bij het MPG 26.1 kan plaatsvinden nadat de daarin genoemde projecten zijn afgesloten. Opheffingsdatum geheimhouding van bijlage 4: 31-12-2035 i.v.m. einde van de vanaf nu langstlopende grondexploitatie Poelenburg Oost. De geheimhouding van hoofdstukken van grondexploitaties in bijlage 4 bij het MPG 26.1 kunnen jaarlijks naar aanleiding van volgende MPG rapportages heroverwogen worden nadat de grondexploitaties van die hoofdstukken formeel zijn afgesloten.

(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 gemeente Zaanstad staat voor grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De gemeente investeert zelf in uit te geven bouwgrond en sluit overeenkomsten af voor kostenverhaal bij initiatieven van ontwikkelaars. Op vele plekken in de gemeente is ontwikkeling van woningbouw of bedrijventerrein zichtbaar. In 2025 zijn er bijna 700 woningen bijgekomen.*

De rapportage Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling (MPG) geeft inzicht in de ontwikkelingen van het afgelopen jaar en geeft een verwachting van de financiële resultaten

van de gebiedsontwikkeling projecten. De winsten en verliezen van deze projecten rekenen af met de algemene reserve grondzaken (ARG).

Naar de ARG is in 2025 € 1,7 mln. afgedragen vanuit de projecten. Daarnaast houdt de gemeente ook haar voorziening voor verliesgevende plannen op peil en is hieraan vanuit de ARG in 2025 € 1,9 mln. toegevoegd.

Omdat de ARG eind 2025 € 0,4 mln. hoger is dan de bovengrens van het benodigde weerstandsvermogen kan dit bedrag in 2026 worden afgedragen naar algemene reserve. De gebiedsontwikkeling in Zaanstad kent ook diverse problemen en uitdagingen. In dit MPG is bij een aantal projecten te lezen dat stikstof de haalbaarheid van projecten onder druk zet. Daarnaast vormt netcongestie een steeds groter risico voor gebiedsontwikkeling.

* Het MPG baseert het aantal van circa 700 woningen erbij gekomen op basis van informatie van het CBS.

Aanleiding

Halfjaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de lopende ruimtelijke ontwikkelingsplannen via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG).

Beoogd resultaat

Voor het MPG is het beoogde resultaat dat de raad geïnformeerd wordt over de ontwikkelingen in de lopende ruimtelijke ontwikkelingsplannen.

Kader

- Financiële Verordening 2025
- Nota Reserves en Voorzieningen 2019
- Raadsbesluit 2010/68 Instrument Prioritering Ruimtelijke Investerings (PRI)

Argumenten en afwegingen

Informatievoorziening MPG

Het MPG is een halfjaarlijkse voortgangsrapportage, waarin het college de raad informeert over de ontwikkelingen in het laatste halfjaar van 2025 en een vooruitblik biedt met betrekking tot de ruimtelijke plannen. De ontwikkelingen worden toegelicht in de vorm van:

- de stand van zaken in de lopende ruimtelijke ontwikkelingsplannen;
- de meerjarige gevolgen voor de Algemene Reserve Grondzaken (ARG);
- de ontwikkeling in de reserve infrastructurele werken en gebiedsoverstijgende kosten;
- de financiële stand van zaken met betrekking tot de plannen in voorbereiding (PRI).

Herziening financieel kader HoogTij

Volgens de regels uit de financiële verordening moeten de grondexploitaties Oostzijderveld fase1, Inverdan en HoogTij worden herzien. De kosten en/of baten van deze grondexploitaties wijken meer af dan € 0,5 mln. van het laatste vastgestelde financiële kader. Het inhoudelijke programma van de grondexploitatie HoogTij is niet gewijzigd. Voor HoogTij zijn de afwijkingen op baten en lasten meer dan € 0,5 mln. maar laten de nieuwste ramingen een bijna hetzelfde eindresultaat zien. Omdat het hier dan niet om inhoudelijke wijzigingen gaat is de herziening van het financiële kader te vinden in de geheime bijlage bij het MPG.

Separaat aan te bieden herzieningen

De verwachting is dat de twee andere herzieningen (Oostzijderveld fase1 en Inverdan) rond hetzelfde tijdstip als dit MPG worden aangeboden. Daarnaast moet de grondexploitatie Poelenburg Oost eigenlijk ook worden herzien omdat deze op kosten en baten meer dan € 0,5 mln. afwijkt. Op dit moment wordt echter nog gezocht naar financiële optimalisaties, daarom is voor deze grondexploitatie een financiële herziening op een later moment gepland dan het eerste halfjaar 2026.

Recente ontwikkelingen en de voorjaarsnota / MPG 26.1

De recente wereldwijde ontwikkelingen en met name de oorlog in het Midden-Oosten en de aanhoudende oorlog in Oekraïne, leiden tot grote schommelingen en een forse stijging van

de energieprijzen. Inwoners merken dit aan hogere energiekosten en andere vaste lasten. Ondernemers krijgen te maken met hogere bedrijfskosten, wat druk kan zetten op hun bedrijfsvoering en investeringen. De gevolgen voor de gemeente zijn op dit moment moeilijk in te schatten. Ze hangen onder meer af van landelijke maatregelen en verdere ontwikkelingen. Daarom zijn deze effecten nog niet financieel verwerkt in de Voorjaarsnota en daarbij ook niet in dit MPG 26.1. We volgen de ontwikkelingen en eventuele maatregelen van het Rijk worden bij de begroting verwerkt.

Draagvlak

Niet van toepassing

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties***Algemene Reserve Grondzaken***

Het beginsaldo 2025 van de ARG is € 9,1 mln., waaraan in 2025 vanuit grondexploitatie € 1,6 mln. is toegevoegd en vanuit de exploitatieovereenkomsten € 0,1 mln. Geraamd was om in 2025 € 2,5 mln. aan de verliesvoorziening toe te voegen, in werkelijkheid is een dotatie van € 1,9 nodig geweest.

Vanuit MPG 25.1 was opgenomen om € 0,5 mln. vanuit de ARG af te dragen aan de algemene reserve (AR), wat ook is gedaan in 2025 omdat we boven de maximale 125% zaten van het benodigde weerstandsvermogen. De eindstand 31-12-2025 van de ARG is mede hierdoor € 8,4 mln.

Voor een meer gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar het MPG 26.1.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de hoogte van de financiële risico's. De hoogte van de ARG moet minimaal 75% en mag maximaal 125% van het benodigde weerstandsvermogen zijn. Het benodigde weerstandsvermogen voor het dekken van alle risico's uit ontwikkelactiviteiten is bij dit MPG berekend op € 6,4 mln. en daarmee komt de bovengrens (125%) op € 7,9 mln. Daar de eindstand van de ARG per ultimo 2025 € 8,4 mln. bedraagt kan in 2026 € 0,4 mln. vrijvallen naar algemene middelen.

Juridische consequenties

Met het voorstel aan de raad tot het herzien van de grondexploitatie Hoogtij en het aanbieden van het MPG ter kennisname aan de raad wordt voldaan aan de financiële verordening. Op het moment van schrijven ligt de Nota Grond- en Vastgoedbeleid (8887862) ter besluitvorming bij de gemeenteraad. Met het vaststellen van de rekenparameters en het aanbieden van het MPG wordt ook voldaan aan de financiële spelregels die daarin zijn opgenomen.

Communicatie/vervolgtraject

Het MPG is een rapportage die ter kennisname wordt aangeboden aan de raad.

Gelet op de (markt)gevoeligheid van de informatie in de geheime bijlage van het MPG wordt geadviseerd de openbare versie van het MPG aan de raad ter behandeling aan te bieden. De gemeentelijke positie wordt dan niet bij onderhandelingen belast met marktgevoelige informatie.

Het bijgaande MPG betreft de uitgebreide MPG rapportage van 2026. Later in dit jaar zal nog een actualisatie 26.2 worden uitgevoerd als financiële doorrekening van de grondexploitatie met de nieuwste financiële inzichten aan de hand van de stand van zaken per 1 juli 2026. De uitkomsten van dit vervolg zijn dan een update van de cijfers van het bijgaande MPG 26.1. Deze cijfermatige uitkomsten zullen in of bij de begroting 2027-2031 worden gepresenteerd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Kennis te nemen van het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 26.1 inclusief de daarbij behorende geheime bijlage;
2. Het herziene financiële kader van de grondexploitatie HoogTij vast te stellen zie tabel H3 van de geheime bijlage.

In de vergadering van-- 2026

De griffier,

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