

**Meerjaren
Perspectief
Grondzaken**

16-04-2025

MPG 25.1

Stand van zaken
per 1 januari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Kernboodschap Meerjaren Perspectief Grondzaken 25.1	4
1.2. Ontwikkeling van de woningmarkt	4
1.3. Economische ontwikkeling en werkgelegenheid	4
2. Algemene Reserve Grondzaken	6
2.1. Systematiek ARG	6
2.2. Rekenparameters	
2.3. Ontwikkeling ARG	6
3. Samenvatting per plansoort	8
3.1. Grondexploitaties	9
3.2. Exploitatieovereenkomsten	10
3.3. Plannen in voorbereiding	11
4. Laatste ontwikkelingen per gebied	13
4.1. Gebied Noord	15
4.2. Gebied Midden	22
4.3. Gebied Centrum	
Error! Bookmark not defined.	
4.4. Gebied Zuid	32
5. Reserves, voorzieningen en totaal overzicht	38
5.1. Bovenwijkse en wijkgebonden kosten	38
5.2. Voorzieningen	40
5.4. Aanvullende toelichting van de ontwikkeling van de boekwaarden	41
5.5. Totaaloverzicht grondzaken	41
Bijlagen	42
1 Aansluiting met de jaarrekening	42
2 Transformatiefonds	45
3 PRI-lijst	47

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondzaken en Investerings (MPG) naar de stand van 1 januari 2025 (MPG 25.1). Het MPG is een voortgangsrapportage waarmee het college de gemeenteraad informeert over de stand van zaken van de lopende ruimtelijke ontwikkelingsplannen binnen gebiedsontwikkeling, de meerjarige gevolgen voor de Algemene Reserve Grondzaken (ARG), de reserve Infrastructurale Werken (INFRA), de reserve Gebiedsoverstijgende kosten (GKZ) en de reserve Wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk (WBK). Ook wordt gerapporteerd over de stand van zaken omtrent de projecten in voorbereiding. Net als voorheen wordt gerapporteerd over de feitelijke projecten in uitvoering en een aantal voorbereidingsprojecten. Het gebruikte cijfermateriaal van dit MPG sluit aan bij de jaarrekening 2024.

De rapportage van de ruimtelijke ontwikkelactiviteiten is via de halfjaarlijkse actualisatie gekoppeld aan de gemeentelijke begrotings- en verantwoordingssystematiek (P&C-cyclus). In het MPG wordt aan de hand van de ontwikkelingen in gemeentelijke en private grondexploitaties gerapporteerd over resultaten, risico's, financiën en looptijden. Daarmee is het MPG een instrument voor gemeenteraad en college om proactief ontwikkelingen te signaleren en op basis daarvan te sturen.

De gebiedsontwikkelingen waarover in het MPG wordt gerapporteerd, zijn onder te verdelen in:

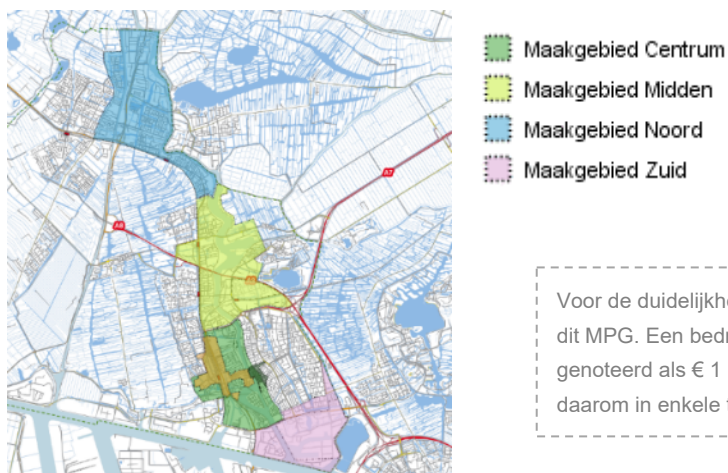
- gemeentelijke grondexploitaties (3.1);
- overeenkomsten particuliere grondexploitaties (3.2);
- exploitatieovereenkomsten en grondexploitaties in voorbereiding (3.3).

De plansoorten worden onderverdeeld naar de (MAAK)gebieden Noord, Midden, Centrum en Zuid, zoals globaal is te zien op het onderstaande kaartje.

De opbouw van deze rapportage is als volgt. Hoofdstuk 1 betreft de kernboodschap van dit MPG. Hoofdstuk 2 geeft de stand van zaken voor de ARG aan. In hoofdstuk 3 staan de financiële gevolgen per soort ruimtelijk ontwikkelingsplan verder uitgewerkt. Hoofdstuk 4 bevat per programma of gebied informatie met betrekking tot de laatste ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 bevat de stand van zaken met betrekking tot de reserves INFRA & GKZ & WBK en de ontwikkeling van de verlies- en afwikkelingsvoorzieningen en het financiële totaaloverzicht. De cijfermatige aansluiting met de jaarrekening 2024 van de gemeente staat in bijlage 1, de rapportage van het transformatiefonds staat in bijlage 2 en de actuele PRI-lijst staat in bijlage 3.

Bedragen die met een '-' zijn gepresenteerd in de tabellen, vertegenwoordigen opbrengsten. Bedragen zonder '-' vertegenwoordigen kosten. Dit betekent dat voor plannen met een negatief saldo een financieel gunstig resultaat weergegeven wordt.

In deze versie van het MPG zijn binnen een aantal tabellen geen detailcijfers opgenomen. Onderaan deze tabellen staat dan wel een totaalstelling van de tabellen.



Voor de duidelijkheid even een voorbeeld voor wat betreft cijfers in dit MPG. Een bedrag in een tabel van € 1- mln. staat in de tekst genoteerd als € 1 mln. voordelig. Om dit duidelijker te maken staan daarom in enkele tabellen cijfers in donker groene en rode kleuren.

1.1. Kernboodschap Meerjaren Perspectief Grondzaken 25.1

Op tal van plekken zijn in de stad hijskranen te zien voor woningbouw projecten. Volgens de cijfers van het CBS zijn 1545 nieuwbouw woningen erbij gekomen in 2024. De gemeente werkt aan planologische en fysieke activiteiten zodat gestart kon worden met de bouw en levering van grond voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Dit aantal woningen erbij is het grootste aantal in een jaar sinds het MPG rapporteert over deze woning aantallen.

De nieuwste financiële ramingen zijn per saldo gunstiger dan vorig MPG 24.2. Op basis van de cijfers kan nu naar verwachting € 0,48 mln. in 2025 vrijvallen vanuit de algemene reserve grondzaken naar algemene middelen.

1.2. Ontwikkeling van de woningmarkt

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van 2019 tot en met december 2024 van de woningvoorraad in Zaanstad zien. Deze cijfers zijn afkomstig van het CBS (peildatum 30 januari 2025). Voor 2024 gaat het om voorlopige cijfers. Af te lezen is dat er 1545 nieuwbouw woningen bij zijn gekomen.

Tabel 1.2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

	Beginstand	Nieuwbouw	Overige	Sloop	Correctie	Saldo	Eindstand
2019	68.402	+520	+103	-79	1	545	68.947
2020	68.947	+219	+32	-84	0	167	69.114
2021	69.114	+632	+201	-37	4	800	69.914
2022	69.914	+374	+74	-153	1	296	70.210
2023	70.210	+694	+158	-116	-1	735	70.945
2024	70.945	+1545	+190	-113	-238	1384	72.329

Het 'Saldo' omvat het aantal woningen dat op jaarbasis is toegevoegd aan de woningvoorraad. De categorie 'Overige' in de bovenstaande tabel geeft een saldo aan van andere wijzigingen in de woningvoorraad. Hierbij valt te denken aan splitsing of verbouw of verandering van gebruiksfunctie. Voor 2024 valt op dat in de CBS cijfers administratieve correcties zitten. Hieronder vallen volgens het CBS: *een mutatie die betrekking heeft op een al eerder gepubliceerde periode, een mutatie die een onlogische statusovergang van een verblijfsobject oplevert, een mutatie van een verblijfsobject die al in eerdere periode(n) aan de voorraad is toegevoegd en/of onttrokken.*

1.3. Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Het jaar 2024 was een jaar waarin de economie is gegroeid, terwijl over het gehele jaar zowel consumenten als producenten negatiever zijn over economische groei. Oorzaken hiervan zijn onder meer de geopolitieke spanningen en de hoge inflatie. Het consumenten- en producentenvertrouwen lag in januari 2025 onder het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar.

In 2020 was sprake van een economische terugslag als gevolg van de coronacrisis. De daaropvolgende jaren is de economie in navolging van 2021 - met een historische groei van 4,9%; de grootste groei van de afgelopen 20 jaar - door blijven groeien en uitgekomen op een bescheiden groei van 0,1% over 2023, blijkt uit berekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)¹. Over 2024 is de groei uitgekomen op 0,9%. De groei in 2024 is vooral toe te schrijven aan de hogere consumptie door huishoudens en de toename van het handelssaldo. Consumenten gaven vooral meer uit aan goederen en diensten.

Na het piekjaar in 2022 was er in een groot deel van 2023 sprake van een recessie. Dat betekent dat er gedurende twee of meer kwartalen sprake is van een krimp van de Nederlandse economie. In het eerste kwartaal van 2023 is de economie gekrompen met 0,5%. In het tweede kwartaal is de krimp 0,4% en in het derde kwartaal is er sprake van een krimp van 0,3%.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/02/economisch-beeld-iets-minder-negatief-in-december>

In 2024 was er sprake van een krimp van de economie met 0,1% in het eerste kwartaal. Vanaf het tweede kwartaal was een voorzichtige kentering te zien en is er sprake van economische groei met 1,1% in het tweede kwartaal, gevolgd door 0,8% groei in het derde kwartaal.

Ondanks de economische groei, is er sprake van hoge kosten en uitgaven door consumenten als gevolg van nog steeds hoge inflatie en oplopende prijzen voor onder andere grondstoffen en energie. Geopolitieke spanningen zorgen voor onzekerheid bij zowel consumenten als producenten. De verwachting is dat dit ook in 2025 aan zal blijven houden en doorwerking zal hebben op de economische ontwikkeling.

Waar in 2022 nog sprake was van een gemiddeld groeipercentage van 5% voor de Zaanse regionale economie in Zaanstreek Waterland, is in 2023 – in navolging van de recessie in 2023 – sprake van lichte krimp². Dit heeft enigszins doorgewerkt in het eerste kwartaal van 2024, met een krimp van 1%.

De krapte op de arbeidsmarkt blijft aanhouden, maar deze is wel aan het afnemen³. Eind 2023 is er sprake van 114 openstaande vacatures tegenover 100 werklozen. Eind 2024 was er sprake van 106 openstaande vacatures tegenover 100 werklozen.

De meeste vacatures waren te vinden in de handel (76 duizend), de zakelijke dienstverlening (68 duizend) en de zorg (63 duizend). Gezamenlijk zijn deze drie bedrijfstakken goed voor de helft van alle openstaande vacatures.

Kantorenmarkt

De jaren voor de coronacrisis is sprake geweest van een hogere opname van kantoorruimte. Tegelijkertijd is het aanbod kantoren steeds verder afgenomen. In 2022 en 2023 hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op het commercieel vastgoed, zoals de gestegen rente, de label C-verplichting, de gestegen energiekosten en verhoging van de overdrachtsbelasting. Dit remde de gebruikersvraag naar en investeringsbereidheid voor commercieel vastgoed. Het krappe aanbod drukte de opname van bedrijfsruimte en zorgde voor hogere huur- en koopprijzen⁴. Grote kantoorgebruikers krimpen in omvang en bieden ongebruikte kantoorruimten aan voor onderhuur. Het tekort aan kwalitatief goede kantoren houdt aan. Moderne en duurzame kantoren (vanaf energielabel C) worden tegen hogere prijzen opgenomen en zijn ook in 2024 zeer interessant gebleken. Er is een groeiende behoefte aan duurzame en energiezuinige, moderne kantoorpanden op multimodale locaties met een goede OV-bereikbaarheid. Waar in 2021 nog sprake was van een gemiddelde kantorenleegstand van 10,25%, is dit in 2022 gedaald naar 9,56%⁵. In 2023 is er sprake van een leegstand van rond de 10%. In 2024 is sprake van benadering van de frictieleegstand van 8%.

Bedrijfsruimtemarkt

Het tekort aan bouwgrond en direct beschikbare bedrijfsruimten is nog altijd erg groot⁶. De opname ligt daardoor 30% lager dan in dezelfde periode vorig jaar maar met erg veel kleinschalige transacties tot 1.000 m². Middelgrote metrages tussen 1.000 en 2.500 m² zijn vaak gevraagd. Ook voor perifere bedrijfsruimten groter dan 2.500 m² is vraag. Het tekort blijft in 2024 onverminderd groot.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/11/regionale-economisch-groei-4e-kwartaal-2023>

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/07/arbeidsmarkt-in-vierde-kwartaal-iets-krapper>

⁴ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/vaart-uit-commercieel-vastgoedmarkt/>

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/50/minder-leegstaande-woningen-kantoren-en-winkels>

⁶ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/vaart-uit-commercieel-vastgoedmarkt/>

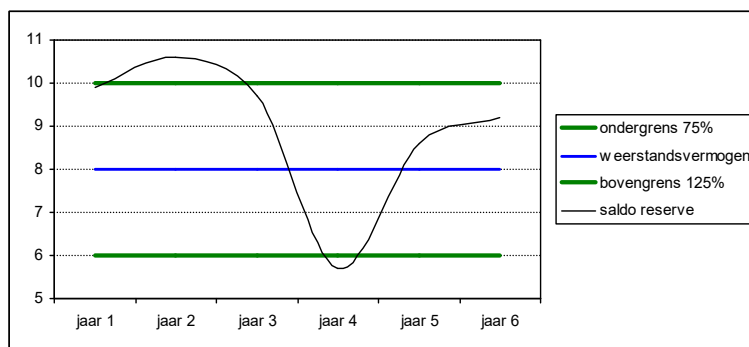
2. Algemene Reserve Grondzaken

2.1. Systematiek ARG

De ARG fungeert als een buffer tussen de jaarlijkse algemene middelen van de gemeente en de grondexploitaties. De ARG fungeert tevens als een vereveningsreserve, omdat opbrengsten van rendabele plannen worden gebruikt om onrendabele plannen te dekken. Winsten kunnen uiteraard pas ingeboekt worden als de winsten daadwerkelijk zijn gerealiseerd.⁷

Jaarlijks worden de eventuele afdrachten uit de ARG naar de algemene reserve (AR) bij de jaarrekening bepaald op basis van een nieuwe berekening van het benodigde weerstandsvermogen en het werkelijk beschikbare weerstandsvermogen. De afdrachten worden gedaan als de ARG boven de bovengrens (125%) van het benodigde weerstandsvermogen zal uitkomen. Veranderingen in het weerstandsvermogen hangen samen met veranderingen in risico's in de plannen (hoe hoger de risico's, hoe hoger het benodigde weerstandsvermogen). Als de ARG onder de 75% daalt, is een storting uit de algemene middelen noodzakelijk.

De grafiek in het voorbeeldplaatje hieronder laat het principe van aanvulling of afdracht ARG in het algemeen zien. In jaar 2 is het saldo meer dan de bovengrens. In dit geval wordt er uit de ARG een afdracht gedaan. In jaar 4 is het saldo van de reserve minder dan de ondergrens. Er moet dan aan aanvulling op de ARG gedaan worden uit de algemene middelen van de gemeente.



Het resultaat voor de ARG wordt opgebouwd uit:

- Resultaten van vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties (grondexploitaties);
- Resultaten van of uit vastgestelde particuliere grondexploitaties (exploitatieovereenkomsten).

Een plan (grondexploitatie of exploitatieovereenkomst) is pas definitief (vastgesteld), wanneer er bestuurlijk besloten is tot uitvoering van het plan of wanneer er, in geval van een exploitatieovereenkomst, een onvoorwaardelijke overeenkomst met een private exploitant of een onvoorwaardelijke overeenkomst over een publiek-private samenwerking is gesloten.

⁷ Ook bij eerdere winstneming dan de einddatum is het doel van de winstnemingsberekening om winst te nemen van het al gerealiseerde onderdeel van het plan.

2.2. Rekenparameters

De uitkomsten van ramingen van exploitaties worden in grote mate bepaald door de vertaling in de cijfers van de geschatte marktontwikkelingen. De rente- en inflatie-index zijn de 'vaste' parameters waarmee binnen exploitaties wordt gerekend. In de tabel hieronder staan de parameters die gehanteerd worden voor de ramingen in dit MPG.

De eenheidsprijzen voor civieltechnische werkzaamheden die door Zaanstad worden gehanteerd, zijn gebaseerd op een door Sweco⁸ opgesteld prijzenboek. Deze eenheidsprijzen zijn geïndexeerd naar de stand van 1 januari 2025 en worden gehanteerd in de grondexploitaties bij actualisatie 25.1.

De interne uurtarieven worden aangepast naar de tarieven van de gemeente Zaanstad 2025.

Voor kostensoorten die niet voorkomen in het prijzenboek zal aansluiting worden gezocht bij het door het CBS vastgestelde indexcijfer.

Voor de geraamde grondopbrengsten wordt gerekend met marktconforme grondprijzen per 1 januari 2025. De grondprijzen worden zoveel mogelijk residueel berekend.⁹ De hieraan ten grondslag liggende berekeningen worden afgestemd met een makelaar van de afdeling Grondzaken.

Tabel 2.2 Gehanteerde parameters

Parameters	2025	2026	2027 e.v.
Rentepercentage	1,5%	1,5%	1,5%
Percentage contante waarde per 1-1-2024	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	4,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging grond t.b.v. woningbouw	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	1,0%	2,0%	2,0%

Rente

Nadere boekhoudkundige regelgeving als invulling van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bepaalt dat het percentage waarmee de contante waarde voor grondexploitaties wordt berekend 2,0% dient te zijn.

Het vastgestelde (interne) rentepercentage voor grondexploitaties en overige plannen bedraagt 1,5% voor 2025 en verder.

Inflatie vanaf 1-1-2025

De verwachting bij dit MPG is dat de inflatie zich op termijn normaliseert. Dit MPG rekent voor 2027 en verder als vanouds met een kosten- en opbrengsten stijging van 2,0%. Voor dit jaar 2025 en voor het jaar 2026 worden nog voorzichtiger percentages aangehouden. Dit is te zien aan de nog hogere kostenstijging van 4% en 3% in de tabel voor deze jaren.

Deze kostenstijging en opbrengstenstijging percentages gelden niet voor opbrengsten waar contractueel andere afspraken zijn gemaakt.

⁸ <https://www.sweco.nl/wij-zijn-sweco>

⁹ Bij de residuele grondwaarde berekening gaat men uit van de marktwaarde van het vastgoed. De grondwaarde bij een woning is dan het verschil tussen de waarde van de woning en de kosten om deze woning te realiseren.

2.3. Ontwikkeling algemene reserve grondzaken

Hieronder staat in tabel 2.3¹⁰ het verloop van 2024 en de verwachting voor de komende jaren voor de algemene reserve grondzaken (ARG) aangegeven.

Boekjaar 2024

De beginstand van de ARG bij dit MPG was € 6,7 mln. Bij het MPG 24.2 was geraamd om € 1,5 mln. uit de ARG te nemen om te storten in de (verlies)voorziening. In werkelijkheid is het € 0,48 mln. geworden. Deze verbetering komt vooral door de nieuwste raming Inverdan. De raming is opnieuw doorgelopen en hierin waren inkomsten opgenomen die in de raming geïndexeerd zouden moeten worden. Hierdoor is het berekende verlieslatende eind saldo van Inverdan verbeterd ten opzicht van het vorige MPG. Naast het verlies is ook naar rato winstgenomen voor plannen met een positief eindsaldo waarvoor in 2024 grond is uitgegeven. Dit was voor totaal € 2,6 mln. In het vorige MPG was ook al winstneming geraamd.

Ten slotte is een rest saldo vanuit anterieure (exploitatie) overeenkomsten toegevoegd aan de ARG voor € 0,24 mln. Dit is voornamelijk ontstaan bij een project in Zaandam-Zuidoost waarbij een eerdere grondverkoop is afgedragen aan het investeringsfonds en het restsaldo nu naar de ARG is geboekt. Hiermee komt de ARG in 2024 op een eindstand van € 9,1 mln. uit.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de hoogte van de financiële risico's. De hoogte van de ARG moet minimaal 75% van het benodigde weerstandsvermogen zijn. Het benodigde weerstandsvermogen voor het dekken van alle risico's uit ontwikkelactiviteiten is bij dit MPG berekend op € 6,9 mln. De ARG is met € 8,6 mln. dus voldoende van omvang. Daarom zou op basis van dit MPG € 0,48 mln. in 2025 kunnen vrijvallen naar algemene middelen. Dit is dan een interne overboeking van de ARG naar de algemene reserve (AR) van de gemeente. Voor het benodigd weerstandsvermogen tellen alleen de vastgestelde plannen mee.

Verwachting 2025 en verder

Omdat de verliesvoorziening op contante waarde is bepaald, moet deze elk jaar met een bepaald percentage worden verhoogd. Dit is de 2% die is genoemd in tabel 2.2. Voor deze ophoging moet jaarlijks dan nog een boeking vanuit de ARG naar de verliesvoorziening van circa € 0,25 mln. worden gedaan. Dit is te zien in tabel 2.3.

Op basis van de huidige kennis van 1 januari 2025 is voor dit MPG een voorzichtige schatting gemaakt van wat aan winstneming te verwachten is voor 2025. Dit is ook verwerkt in tabel 2.3. Voor 2026 zou dat kunnen neerkomen op een mogelijke afdracht van ruim € 2 mln. naar algemene middelen. Dit wordt pas definitief bepaald aan de hand van de cijfers van de jaarrekening 2025 bij toekomstig MPG 26.1.

Tabel 2.3 Ontwikkeling van de ARG (bedragen € 1000)

	2024 MPG 24.2	2024 MPG 25.1	2025	2026	2027	2028	2029
Beginsaldo ARG	6.743	6.743	9.080	10.612	7.873	9.707	9.464
Grondexploitatie	2.660	2.577	2.189	0	1.509	0	0
Exploitatieovereenkomsten	331	244	74	4	567	0	22
Te treffen voorzieningen	-1.489	-484	-255	-258	-242	-244	-241
Saldo ARG	8.245	9.080	11.088	10.358	9.707	9.464	9.245
ondergrens ARG (75%)	5.490	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162
bovengrens ARG (125%)	9.150	8.603	8.603	8.603	8.603	8.603	8.603
Benodigd weerstandsvermogen	7.320	6.883	6.883	6.883	6.883	6.883	6.883
Afdracht ARG	0	0	477	2.485	0	0	0

¹⁰ In de tabellen van reserves gaat het niet om begrote kosten en bedragen, maar om bedragen die naar of uit de reserve gaan. Een min-bedrag betekent dat het uit de reserve gaat, een plus-bedrag betekent dat het aan de reserve wordt toegevoegd.

3. Samenvatting per plansoort

3.1. Grondexploitaties

Onderstaande tabel laat de grondexploitaties van de gemeente zien. Het gaat in totaal om acht vastgestelde plannen. Daarnaast zijn de locaties Weiteveen Zaandam en flexwoningen Poelenburg Zuid aan de tabel toegevoegd. De grondexploitaties zijn plannen waarin de gemeente zelf de grond bezit, ontwikkelt en verkoopt aan ontwikkelaar(s).

Tabel 3.1.1 Grondexploitaties (bedragen x € 1.000)

Gebied	Grondexploitatie	Eind jaar	Besluit	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde
Centrum	Inverdan	2031	24.1			
Centrum	507 Weiteveen Zaandam	2030				
Zuid	734 Poelenburg Oost	2029	24.1			
Zuid	472 Poelenburg Jaspersstraat	2027	23.2			
Zuid	479 flexwoningen Poelenburg Zuid	2026	(24.1)			
Zuid	629 HoogTij	2030	24.1			
Midden	755 Herontwikkeling Bannehof	2025	18.2			
Midden	851 Oostzijderveld fase1	2027	24.1			
Midden	874 Centrum Gebied Westerkoog	2027	23.2			
Noord	795 Provily Slibkuil	2028	21.1			
Noord	855 Gasfabriekterrein Krommenie	2026	23.2			
Totaal				29.946	7.951-	4.898-

In de tabel hierboven wordt gerapporteerd over de afwijking ten opzichte van het vorige MPG. Daarnaast is in de tabel aangegeven welke grondexploitatiebegroting voor het laatst door de gemeenteraad werd vastgesteld. De bij elkaar opgetelde contante waarde van alle lopende grondexploitaties was bij het vorige MPG 24.2 € 4,9 mln. voordelig. Bij het huidige MPG 25.1 is de totale contante waarde van de grondexploitaties met € 3,1 mln. verbeterd tot € 8,0 mln. voordelig. De verbetering heeft voornamelijk te maken met de geactualiseerde raming van Binnengebied Westerkoog en Inverdan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in de nieuwste raming Inverdan een deel van circa € 0,7 mln. nadeel is verschoven naar de noemer anterieure overeenkomsten binnen Inverdan. Meer informatie over de verschuiving is te vinden in de herziening van de grondexploitatie Inverdan die separaat van dit MPG zal worden aangeboden. Zonder deze verschuiving zou hier de verbetering dan € 2,4 mln. zijn.

Voor de flexwoningen Poelenburg Zuid is een kredietbesluit genomen. Het financiële resultaat van het opleveren van de bouwgrond rekent hiermee af en is voor dit MPG dan nul. Maar omdat het gaat om het opleveren van bouwgrond wordt dit project hier genoemd. Daarnaast is de locatie Weiteveen Zaandam aan de tabel toegevoegd. Voor deze locatie worden kosten verwacht voor het bouwrijp maken van grond en ook grondopbrengsten. Deze waren deels begroot bij product Vastgoed, maar omdat dit feitelijk het opleveren van bouwgrond is, is het voorstel om bij dit MPG boekhoudkundig een grondexploitatie begroting vast te stellen en dit voortaan via de MPG's mee te nemen.

Winsten kunnen pas worden ingeboekt als er voldoende zekerheid is voor winstnemen; hierbij wordt het percentage van gereedheid (percentage of completion-methode) gevolgd. Voor HoogTij en herontwikkeling Bannehof is winstneming verwerkt in 2024. Voor de grondexploitatie Oostzijderveld fase1 is in navolging van het besluit bij MPG 23.1 het nu zo dat saldo's worden afgerekend met de reserve voor de wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk in plaats van de ARG.

Van de grondexploitatie Herontwikkeling Bannehof is alle grond verkocht en geleverd. Voor de grondexploitaties Poelenburg Oost, Poelenburg Jaspersstraat en Provily Slibkuil is per 1-1-2025 nog geen grond geleverd. Voor Provily Slibkuil, Centrum Gebied Westerkoog en de locatie Weiteveen zijn wel al verkoopcontracten getekend.

Een aantal grondexploitaties moeten op basis van de huidige ramingen financieel worden herzien omdat de afwijking op kosten en/of baten meer dan € 0,5 mln. bedraagt. Voor Inverdan gaat het ook om inhoudelijke afwijking in plaats van alleen een actualisatie met daarin hogere begrote opbrengsten en hogere begrote kosten. De herziene grondexploitatie zal daarom separaat van het MPG ter besluitvorming worden aangeboden. Bij dit MPG wordt de bijgestelde ramingen van HoogTij, Oostzijderveld, Binnengebied Westerkoog en locatie Weiteveen ter vaststelling aangeboden.

3.2. Exploitatieovereenkomsten

De onderstaande tabel laat de lopende plannen zien waarvoor een anterieure (exploitatie)overeenkomst is gesloten. Het gaat in totaal om 29 plannen.

Tabel 3.2.1 Actieve Exploitatieovereenkomsten (bedragen x € 1.000)

Gebied	Exploitatieovereenkomst	Eind jaar	Over een komst	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde
Noord	461 Meneba Wormerveer	2027	20.1			
Noord	462 Rosariumplein Krommenie	2027	25.1			
Noord	607 Noordeinde Wormerveer	2023	18.2			
Noord	634 Saendelft Vinex	2023	14.2			
Noord	635 Middengebied Saendelft	2027	24.1			
Noord	679 Kreekrijk	2025	13.2			
Noord	775 Overhoeken	2025	14.2			
Noord	840 Dorpsstr. 707 & Aldi-vdGragt-KPO	2024	21.1			
Noord	844 Noordzaan Brokking	2025	17.2			
Midden	466 Paltrokstraat	2025	22.1			
Midden	467 Hilko	2028	24.2			
Midden	470 Plan Jonker Juffer	2024	22.1			
Midden	477 Slachthuisstraat 67-67A	2025	24.2			
Midden	481 Ardagh locatie Zaandijk	2025	24.2			
Midden	819 Kan Palen	2025	16.1			
Midden	859 ZMC / Gouwpark	2023	18.2			
Midden	450 Smeeke Ven Assendelft	2026	25.1			
Inverdan	066 Overtuinen A	2031	24.1			
Inverdan	068 Catharinatoren	2031	24.1			
Inverdan	069 Saendenborch	2031	24.1			
Inverdan	070 Heldin Stelling	2031	24.1			
Inverdan	076 Zaanse Helden	2031	24.1			
Centrum	873 Aris van Broekweg Zaandam	2025	24.2			
Centrum	889 Vml. Nuonterrein Zaandam	2023	18.1			
Centrum	892 Houthavenkade Zaandam	2025	20.2			
Centrum	895 Badhuisweg Zaandam	2025	24.2			
Centrum	899 Peperstraat Zaandam	2029	23.1			
Centrum	476 Gedempte Gracht 19-23	2026	25.1			
Centrum	500 Zeemanstraat 79A	2025	24.2			
Zuid	788 PlanDeMolenaar Westzaan	2023	10.1			
Zuid	823 Westzanerwerf Westzaan	2023	13.2			
Zuid	828 Hembrugterrein	2032	18.1			
Totaal				1.318-	2.439	1.237

De kolom 'overeenkomst' geeft aan in welk MPG het plan voor het eerst als nieuw gesloten dan wel als getekende anterieure (exploitatie)overeenkomst werd opgenomen. De kolom 'Eindjaar' geeft aan tot en met welk jaar in de begroting van het MPG het plan is opgenomen.

In de boekhouding wordt onderscheid gemaakt tussen 'vooruit ontvangen' bedragen of 'nog te ontvangen' bedragen. De totale boekwaarde is € 1,3 mln. voordelig. Binnen dit saldo zitten plannen waarvan al gemaakte kosten vergoed moeten worden aan de gemeente en plannen waarvan opbrengsten zijn ontvangen en de gemeente nog kosten gaat maken. In totaal gaat het om € 4,0 mln. wat per 31 december 2024 staat als 'vooruit ontvangen' en € 2,7 mln. als 'nog te ontvangen'.¹¹

De tabel geeft aan dat de contante waarde van € 1,2 mln. nadelig tot € 2,4 mln. nadelig is verslechterd. Hierin zit echter een verschuiving van een nadelig saldo van € 0,7 mln. binnenin Inverdan dat voorheen bij het grondexploitatie deel werd geteld. Als dit niet wordt meegeteld dan is de contante waarde € 0,5 mln. verslechterd ten opzichte van MPG 24.2. De gemeente ziet zich per saldo geconfronteerd met meer ambtelijke kosten voor begeleiding en afwikkeling ten opzichte van het vorige MPG. Niet al deze kosten zijn nog te verhalen op ontwikkelaars.

De onderstaande tabel geeft plannen aan waarover in een volgend MPG niet meer gerapporteerd wordt in dit hoofdstuk.

Tabel 3.2.2 Administratief afgesloten Exploitatieovereenkomsten (bedragen x € 1.000)

Gebied	Exploitatieovereenkomst	Eind jaar	Over een komst	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde
Noord	894 vml. Dansschool Assendelft	2024	18.2			
Midden	825 Jacob Visterrein	2024	18.2			
Inverdan	077 Burano	2031	24.1			
Centrum	465 Oostzijde 136	2024	20.2			
Centrum	893 Hazepad Zaandam	2024	20.1			
Zuid	850 Zuiderhout (Ikea)	2024	13.2			
Zuid	886 Pauwenven Zaandam	2024	22.1			
Totaal				219-	219-	227-

Het restant saldo vanuit de exploitatie overeenkomst Zuiderhout / Ikea is naar de reserve Zuiderhout geboekt. Deze reserve wordt ingezet voor plan voorbereidingskosten en beheer kosten van de aangekochte Ikea kavel.

Formeel is binnen Inverdan in boekjaar 2024 niets afgesloten, maar heeft een administratieve opschoning plaatsgevonden. Voor Burano worden geen uren of inkomsten meer verwacht, daarom wordt hier niet meer apart over gerapporteerd. Binnenin Inverdan is het saldo verschoven zodat het administratief nu op nul staat.

Voor Jacob Visterrein, Oostzijde 136, Pauwenven, Hazepad en de locatie van de voormalige dansschool Assendelft worden geen inkomsten 2025 en verder meer geraamd. Voor inzet voor nog af te ronden werkzaamheden is een toevoeging gedaan aan de voorziening "Afwikkeling Gebiedsontwikkeling". In 2025 kan ambtelijke inzet voor de laatste afwikkeling ten laste van deze voorziening gedekt worden.

¹¹ In een van de plannen is een subsidie van € 0,55 mln. op basis van de realisatie al als inkomsten ingeboekt, maar moet het bedrag nog gestort worden. De subsidie afhandeling gebeurt in een later stadium als het plan meer is gerealiseerd. Hierdoor zou men ook kunnen zeggen dat € 3,2 mln. nog te ontvangen is. In het bedrag van vooruit ontvangen anterieure overeenkomsten zit ook voor € 1,47 mln. aan subsidie inkomsten waarvan de subsidie per 31-12-2024 nog niet 100% is besteed. Men zou theoretisch kunnen redeneren dat in plaats van € 4,0 mln. vooruit ontvangen dan € 2,5 mln. vooruit ontvangen is aan anterieure overeenkomsten.

3.3. Plannen in voorbereiding

Voorbereidingsbudget PRI

Voor de haalbaarheidstoetsing van nieuwe grondexploitaties en anterieure (exploitatie) overeenkomsten dient een voorbereidingsbudget aangevraagd te worden.

In de volgende tabel staan de inkomsten en uitgaven van 2024 voor plannen waarvoor nog geen grondexploitatie was vastgesteld of plannen waarvoor nog geen anterieure (exploitatie)overeenkomst was getekend. Het totaal budget voor projecten in voorbereiding 2024 en 2025 is jaarlijks € 0,57 mln.¹² Niet alle kosten komen ten laste van het PRI-budget. Zo worden met ontwikkelaars quickscan- en intentieovereenkomsten afgesloten met afspraken voor vergoeding van kosten. In de tabel zijn daardoor ook baten zichtbaar.

Tabel 3.3.1 Voorbereidingskosten 2024 inclusief externe dekking (bedragen x € 1.000)

Gebied	Lasten 2024	Baten 2024	Intern
Algemene kosten	223	118-	
Planstudie	0	10-	
Gebied Centrum	548	117-	198-
Gebied Midden	87	42-	
Gebied Noord	461	180-	143-
Gebied Zuid	8	4-	
Terug uit voorgaand jaar			83-
Totaal geboekt 2024	1.337	471-	424-

Van enkele projecten zijn de kosten intern overgeboekt naar 'vastgoed'. Dit is gedaan omdat deze projecten vermoedelijk leiden tot een toekomstige vastgoed grondverkoop of uitgifte in erfpacht. De onderste regel in de kolom intern is vanwege inkomsten die zijn geboekt op een lopend plan. Hierdoor kon voor dat plan de eerdere PRI bijdrage terug geboekt worden naar het PRI budget.

Al met al is € 0,13 mln. minder ten laste van het totale PRI budget verwerkt. Deze € 0,13 mln. is ten gunste aan de egalisatie reserve PRI geboekt. Op basis van MPG 24.2 was al begroot om € 0,8 mln. toe te voegen aan de egalisatie reserve PRI.

De tabel hieronder laat de budgetten voor 2025 zien. Deze budgetten zijn de toegewezen budgetten naar de stand van eind januari 2025. Naast de toegekende PRI budgetten zijn er ook externe inkomsten. De kolom externe dekking geeft daarom aan welk externe gelden naast het PRI-budget beschikbaar zijn naar de stand van januari 2025.

Gedurende het jaar kunnen meer budgetten toegekend worden. Daarom staat onderaan in de tabel een regel 'nog niet toegekend'.

Tabel 3.3.2 Voorbereidingen voor nieuwe initiatieven gedekt uit het PRI-budget (bedragen x € 1.000)

Gebied	PRI budget	Externe dekking
Gebied Centrum	85	16-
Gebied Midden	15	53-
Gebied Noord	40	10-
Gebied Zuid	190	12-
Nog niet toegekend	245	
Totaal budget 2025	575	92-

Voor 2025 wordt ook een eenmalige terugboeking naar het PRI budget verwacht van € 0,23 mln. vanuit grondexploitaties. Bij dit MPG is begroot om dit bedrag toe te voegen aan de egalisatie reserve PRI zodat het later ingezet kan worden voor nieuw te starten grondexploitaties.

¹² Op het moment van schrijven is een van de ideeën bij de voorjaarsnota het PRI budget per 2026 met € 0,3 mln. te verlagen.

Te ontwikkelen grondposities

In de tabel hieronder worden gronden dan wel plangebieden getoond waarvoor nog een grondexploitatie kan worden opgesteld of die te verkopen zijn. Deze zijn ook wel bekend onder de noemer 'strategische gronden'.

Tabel 3.3.3 Boekwaarden van gronden in voorbereiding (bedragen x € 1.000)

Gebied	Omschrijving	Boekwaarde 31-12-24
Centrum	Locatie voormalige sporthal De Vang	
Centrum	Aris van Broekweg 1,1A	
Midden	De Hemmes Zaandam	
Noord	Multifunctieterrein Saendelft	
Noord	Gasfabriekterrein Wormerveer	
Zuid	Locatie Sluispolderweg 13 Zaandam	
Zuid	Zuiderhout ikea kavel	
subtotaal	strategische voorraad grond	14.906
Midden	Oostzijderveld fase2	
Noord	Kerkstraat Noord / PWN terrein	
Subtotaal	geactiveerde kosten	432

De grootste toevoeging in 2024 is de aangekochte Ikea kavel. Daarnaast is de Aris van Broekweg 1,1A als grondpositie vanuit Inverdan in de strategische voorraad gezet waarbij de gemeente het pand op deze locatie al heeft gesloopt.

De waardering van de grondposities in de tabel is toegekend op basis van de boekwaarden die in de jaarrekening 2024 zijn opgenomen. Dit zijn niet de verwachte verkoopprijzen.

In hoofdstuk vier staat verdere informatie over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot Zuiderhout, De Hemmes, Multifunctieterrein Saendelft en het Gasfabriekterrein Wormerveer.

Naast de acht genoemde grondposities zijn er twee locaties waarvoor gemaakte kosten als terug te verdienen boekwaarde zijn geparkeerd. Dit zijn Oostzijderveld fase2 en Kerkstraat Noord / PWN terrein. De gemaakte voorbereidingskosten in 2022 en 2023 voor deze twee locaties waren niet ten laste van het PRI-budget gebracht. Voor 2024 zijn voorbereidingskosten Oostzijderveld fase2 inclusief sloopkosten ook niet ten laste van het PRI budget gebracht. De kosten mogen als geparkeerde boekwaarde volgens de regelgeving (BBV) maximaal vijf jaar blijven staan. Als ontwikkeling uitblijft of als de verwachte opbrengst niet kostendekkend is, dan zal de geparkeerde boekwaarde worden omgezet in een eenmalige kostenpost ten laste van de ARG.¹³



¹³ Op basis van het raadsbesluit (2022/11624) waarin onder voorwaarden toestemming werd gegeven van het activeren van voorbereidingskosten gebiedsontwikkeling komt de kostenpost van een eventuele afboeking ten laste van de ARG.
<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/ce3fa307-55f6-42b0-906a-fa5f010e3831?documentId=c46020b8-bad2-492e-ac71-54c72c7fa21e&agendaItemId=0c4fc27b-ed03-46de-8db4-bb11c7bd7843>

4. Laatste ontwikkelingen per gebied

Sinds MPG 19.1 worden de plannen ingedeeld volgens de gebiedsindeling van MAAK Zaanstad. Een gebied is een samenstelling van diverse soorten plannen. Binnen een gebied kunnen grondexploitaties, anterieure (exploitatie) overeenkomsten, projecten en plannen in voorbereiding worden onderscheiden.

In de tabel hieronder wordt per gebied een samenvatting gegeven van het totale saldo. Het saldo ofwel de verwachte eindwaarde per programma/gebied is de som van het tot en met 2024 gerealiseerde saldo van kosten en opbrengsten en het nog te realiseren deel in de jaren die volgen. Dit laatste deel betreft een raming van de nog te verwachten baten en lasten. Uiteraard is het onzeker of het geraamde saldo ook daadwerkelijk zal worden behaald. Het college zal de gemeenteraad via deze MPG's blijven informeren over de ontwikkeling in het resultaat van de programma's en zal tijdig met voorstellen komen wanneer de ontwikkelingen afwijken van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Tabel 4.0.1 Samenvatting per programma (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Geraamde kosten 2025 t/m eindjaar	Geraamde opbrengsten 2025 t/m eindjaar	Geraamd eind- resultaat	Contante waarde 31-12-2024	Verwacht eindjaar
Inverdan	5.892	79.293	74.248-	10.937	9.521	2031
Gebied Centrum	26	21.639	20.300-	1.365	1.262	2032
Gebied Noord	11.227	10.433	21.301-	359	342	2028
Gebied Midden	-6.079	27.780	25.759-	4.057-	3.824-	2027
Gebied Zuid	32.681	35.700	82.768-	14.387-	12.815-	2027
Voorziening	-12.746					
Planafsluitingen	219					
Totaal	31.221	174.845	224.375-	5.782-	5.513-	

De bedragen uit de bovenstaande tabel komen per gebied terug in dit hoofdstuk 4.

Per saldo geven de ramingen een positieve contante waarde aan van € 5,5 mln. Hierin zitten echter ook plannen die naar verwachting een negatief eindresultaat hebben. Hiervan maakt Inverdan het grootste deel uit, zoals is op te maken uit de tabel. Voor de verwachte financieel-nadelige eindresultaten heeft de gemeente de (verlies)voorziening Gebiedsontwikkeling, ter hoogte van € 12,7 mln. Deze is op contante waarde gevormd.



4.1. Gebied Noord

Het gebied Noord beslaat Wormerveer, West-Knollendam, Krommenie en Assendelft Midden en Noord. Gebied Noord biedt ruimte aan een aantal omvangrijke projecten waarin enkele honderden woningen gerealiseerd zullen worden. Deze projecten worden deels mogelijk gemaakt door de transformatie van oude fabrieksterreinen. Daarnaast zitten er nog een aantal projecten als uitloop van de wijk Saendelft in de planning. De complexiteit die hier tegenover staat is de bereikbaarheid van het gebied. Nieuwbouw legt extra druk op de capaciteit van de wegen. Om te zorgen voor een aantrekkelijk gebied is onderzoek naar mobiliteit en bereikbaarheid erg belangrijk. In alle gevallen wordt zorgvuldig aandacht besteed aan een juiste inpassing in de omgeving en het verbeteren van de leefbaarheid.

Tabel 4.1.1 Gebied Noord (bedragen x € 1.000)

Plan	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde	Eindjaar	Soort
461 Meneba				2027	Exploitatieovereenkomst
607 Noordeinde				2025	Exploitatieovereenkomst
634 Saendelft				2026	Exploitatieovereenkomst
635 Saendelft Middengebied				2027	Exploitatieovereenkomst
679 Kreekrijk				2025	Exploitatieovereenkomst
775 Saendelft (Overhoeken)				2027	Exploitatieovereenkomst
795 Provily Slibkuil				2027	Grondexploitatie
855 Gasfabr.terr. Krommenie				2026	Grondexploitatie
840 Dorpsstr. 707 & Aldi-vdGragt-KPO				2026	Exploitatieovereenkomst
844 Noordzaan Brokking				2026	Exploitatieovereenkomst
894 Vml. Dansschool Assendelft				2024	Exploitatieovereenkomst
450 Smecke Ven Assendelft				2026	Exploitatieovereenkomst
897 Tulpstraat 18 Wormerveer				2026	Verkoop vastgoed
499 Kerkstraat Noord / PWN terr.				2024	Saldo voorbereidingskosten
793 Gasfabr.terr. Wormerveer				--	Strategische voorraad grond
Multifunctieterrein Saendelft				--	Strategische voorraad grond
Totaal	11.227	342	321		

461 Meneba [status: anterieure overeenkomst]

Het project Zaankwartier/Meneba omvat de herontwikkeling van een fabriekscomplex in Wormerveer naar circa 680 woningen, circa 40 zorgunits en stedelijke en maatschappelijke voorzieningen. Het doel is het creëren van een levendige buurt en een stepping stone tussen de woongebieden Wormerveer en Brokking/Zaans Pijl.



In een masterplan zijn afspraken opgenomen over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor herontwikkeling, de ambities, gewenste kwaliteit, duurzaamheid, stedenbouwkundig ontwerp etc.

Het woonprogramma omvat 30% sociale huur, 10% Bijzondere Koopwoningen Zaandam, 15% middeldure huur en overige vrije markt, zowel eengezinswoningen en appartementen. Het commerciële en maatschappelijke programma wordt nader uitgewerkt en omvat maximaal

7.500 m² bvo ^[1].

Het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan openbare ruimte zijn vastgesteld, en het bestemmingsplan is sinds 2022 onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het eerste deelproject met 198 sociale huurappartementen is verleend. De woningen worden ontwikkeld door Parteon en Wormer Wonen.

^[1] bvo staat voor bruto vloer oppervlak

De ontwikkelaar is gestart met sanering-, sloop- en infrawerkzaamheden. Voor verbetering van de ontsluiting is de herinrichting van de aansluiting van de Witte Bijlweg op de Ned Benedictweg, de Vlasblomweg en Witte Paardweg inmiddels door de gemeente afgerond.

In 2022 is het project om meerdere redenen stil komen te staan en is de ontwikkelaar genoodzaakt tot een financiële herstructurering. Na een lange zoektocht is de ontwikkelaar in ver gevorderde onderhandeling met een nieuwe investeerder. Indien en zodra deze onderhandelingen zijn afgerond kan het project worden vervolgd.

De gemeente heeft afspraken over kostenverhaal en planschade vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar levert een financiële bijdrage aan investeringen in de infrastructuur rond het plangebied, die inmiddels grotendeels zijn uitgevoerd. Vanwege het stilvallen van het project is de ontwikkelaar nog niet alle (financiële) verplichtingen nagekomen. Hiertoe zullen nadere afspraken worden gemaakt.

Voor de toekomstige bewoners is een goede OV-verbinding van groot belang; de afspraak is om de route van buslijn 67 van EBS aan te passen zodat deze langs het Zaankwartier gaat.

844 Noordzaan Brokking [status: anterieure overeenkomst]

Een van de centrale doelstellingen van het gemeentelijk programma is om braakliggende terreinen met leegstaande panden langs de Zaan nieuw leven in te blazen op een wijze die een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van het omliggende gebied.

Brokking aan de Noorddijk in Wormerveer is één van de ontwikkellocaties. Dit gebied wordt omgevormd tot een bijzondere wijk aan de Noordzaan met kwalitatief hoogwaardige woningen.

De in totaal 170 woningen op het terrein van de voormalige veevoederfabriek Brokking worden door ontwikkelcombinatie De Nijs-UBA gerealiseerd.

Medio 2020 is het eerste deelproject opgeleverd. In 2022 is het voorlopig laatste deelproject opgeleverd en zijn in totaal 114 woningen opgeleverd. De openbare ruimte is vooralsnog niet overgedragen aan de gemeente.

De planvorming voor het laatste deelproject is gestart. Het gaat hier om de sloop en herbouw van het resterende gedeelte van het voormalig fabriekscomplex De Pijl. Dit zal binnen de kaders bestemmingsplan Zaans Pijl en aan de hand van stedenbouwkundige en cultuurhistorische richtlijnen worden ontwikkeld. Op 8 juli 2024 is het voorlopig ontwerp De Pijl aan de omgeving gepresenteerd. De verwachting is dat in 2025 de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend voor de realisatie van De Pijl.

De Omgevingsdienst heeft een onherroepelijke vergunning wet natuurbescherming (Wnb) afgegeven voor herontwikkeling De Pijl.

607 Noordeinde [status: anterieure overeenkomst]

Het project van 88 woningen Noordeinde en de Toermalijnschool is afgerond en de laatste opleverpunten worden opgepakt. Het project wordt na de onderhoudstermijn van twaalf maanden afgesloten. Noordeinde 50A is ook gerealiseerd en de openbare ruimte is ook overgedragen aan de gemeente. De openbare ruimte van het plan Noordeinde is nog niet overgedragen want er zijn nog een aantal zaken die de ontwikkelaar moet herstellen. De verwachting is dat in 2025 de inrichting van de openbare ruimte gereedkomt.

634 Saendelft Vinex [status: anterieure overeenkomst]

Saendelft is volledig bewoond. Wat nog rest zijn de laatste stukken openbare ruimte die nog moeten worden opgeleverd en de aanleg van een derde brug tussen Saendelft en Kreekrijk: de brug Tulpenburgh.

Wanneer de openbare ruimte is overdragen zal met de huidige GEM een vaststellingsovereenkomst worden afgesloten. Daarna zal ook de juridische overdracht van de laatste stukken openbare ruimte plaatsvinden. De verwachting is dat dit begin 2025 zal plaatsvinden.

De brug Tulpenburgh kan pas worden aangelegd als de weg langs Kreekrijk niet meer wordt gebruikt als bouwweg. De verwachting is dat de brug in 2026 kan worden aangelegd.

855 Gasfabriekterrein Krommenie [status: eigen grondexploitatie]

Het oude gasfabriek terrein in Krommenie is een plek met een rijke historie. Tussen de zeventiende en de negentiende eeuw zaten hier veel rolrederijen die zeildoeken maakten voor onder andere de scheepvaart. Daarna verrees er een gasfabriek. Rond 1970 startte de sloop van de gasfabriek en de gashouders. Na een tender-procedure koos in 2020 een meerderheid van de buurtbewoners van het oude gasfabriek terrein middels een buurtraadpleging voor het ontwerp 'de Rolreder' van projectontwikkelaar VOF Horizon Ontwikkeling (Timpaan/BOT Bouw). Het programma omvat drieëndertig grondgebonden woningen, twaalf appartementen en vijf vrije kavels. Op 21 maart 2022 tekenden Gemeente Zaanstad en VOF Horizon een koopontwikkelovereenkomst. De ontwikkeling past in het bestemmingsplan Krommenie met dien verstande dat de globale woonbestemming moet worden uitgewerkt. Het ontwerp uitwerkingsplan Gasfabriek Krommenie heeft tot en met 28 september 2022 ter inzage gelegen. Het vaststellen van het uitwerkingsplan heeft forse vertraging opgelopen door waterbergingsproblematiek van piekbuien 70 mm p/u. Voor de uitvoerbaarheid van het plan dienen hiertoe maatregelen opgenomen te worden in het uitwerkingsplan. Ontwikkelaar koerst op het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning in 2025.

462 Rosariumplein Krommenie [status: anterieure overeenkomst]

Rosariumplein Krommenie betreft een nieuwbouwplan voor een huisartsenpraktijk op de begane grond en 35 appartementen. De doelgroep die hiermee bediend kan worden zijn ouderen.

De anterieure overeenkomst is eind mei 2024 getekend. Alle vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. Liander heeft eind 2024 de kabels verlegd. Op het moment van schrijven zijn de werkzaamheden voor de bouw begonnen.

679 Kreekrijk [status: anterieure overeenkomst]

Kreekrijk is de laatste en grootste nieuwbouwlocatie buiten de stedelijke kom van de gemeente Zaanstad die momenteel wordt ontwikkeld. Kreekrijk ligt in het noordwesten van Zaanstad, met De Omzoom aan de westzijde, de woonwijk Saendelft aan de zuidoostzijde en het spoor aan de noordoostzijde. In deze nieuwe wijk worden in de komende jaren ongeveer 920 tot 966 woningen gebouwd. De grond in Kreekrijk is in eigendom bij verschillende projectontwikkelaars. De gemeente heeft met betreffende projectontwikkelaars een anterieure (exploitatie) overeenkomst afgesloten.

De projectontwikkelaars realiseren de wijk met inbegrip van de hiertoe behorende openbare ruimte. De gemeente heeft hier uitsluitend een toetsende en faciliterende rol. Doordat de riolering gebreken vertoont, is een gedeelte van de openbare ruimte vooralsnog niet overgedragen aan de gemeente. Naar verwachting wordt het riool dit jaar vervangen.

Er zijn nu ongeveer 424 woningen opgeleverd, inclusief vrije kavels. In de overige deelplannen zijn heel veel woningen in aanbouw en worden dit jaar waarschijnlijk opgeleverd. In deze wijk wordt ook een tijdelijke of permanente uitbreiding van de school gerealiseerd, mogelijk met andere maatschappelijke functies.



635 Poort Saendelft [status: anterieure overeenkomst]

Ten zuiden van station Krommenie-Assendelft op de hoek van de Saendelverlaan en de Rangeerder ligt een braakliggend terrein. Dit terrein is in eigendom van woningcorporatie Eigen Haard. Eigen Haard wil hier graag circa 80 sociale huurappartementen realiseren. De gemeente en Eigen Haard zijn na een intensief ontwerptraject tot een vergunningaanvraag gekomen (december 2023). Het project stond al in het bestemmingsplan Saendelft met een uitwerkingsplicht voor de exacte bestemming. Het concept-

uitwerkingsplan is 20 december 2023 in procedure gebracht en inmiddels onherroepelijk. Op 21 december 2023 is de anterieure overeenkomst getekend.

Multifunctieterrein Saendelft [status: eigen gemeentelijke grondpositie]

De locatie Multifunctieterrein betreft een deel van het in 2014 aangekochte terrein in Assendelft Noord. Dit terrein was aangekocht van de GEM Saendelft als te ontwikkelen bedrijven-terrein. Een deel van de grond is in delen verkocht als bouwkvavels. Hierop zijn bedrijven gevestigd.

Een ander deel van het terrein zou vijf jaar niet worden verkocht dan wel ontwikkeld. In 2024 is met de gemeenteraad gesproken over een nieuwe beheersovereenkomst met Stichting Groen Waterrijk die uiterlijk 31 december 2028 eindigt.¹⁴ Financieel staat deze grondpositie als nog terug te verdienen aankoop bedrag bij de strategische voorraad gronden.



775 Overhoeken [status: anterieure overeenkomst]

De initiatiefnemer heeft de intentie om buiten het bewoond gebied aan de zuidrand van Saendelft circa 186 woningen (waarvan 36 BKZ) te realiseren. De provincie Noord-Holland heeft haar fiat gegeven aan de realisatie van het bouwplan. Het ontwerp bestemmingsplan is op 20 december 2023 ter inzage gelegd door het college en is op 27 juni 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Bewoners hebben bezwaar aangetekend maar de Raad van State heeft de bezwaren ongegrond verklaard waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De ontwikkelaar is reeds gestart met de verdere uitwerking van het plan.

Een deel van het westelijk deel van de locatie Overhoeken wordt voor 10 jaar per fase gebruikt voor de tijdelijke huisvesting.

Fase 1 bestaat uit 64 woningen voor ontheemden en is opgeleverd in mei 2023. Fase 2 bestaat uit 72 woningen voor starters en spoedzoekers en is in de zomervakantie 2024 opgeleverd.

793 Gasfabriekterrein Wormerveer [status: eigen gemeentelijke grondpositie]

Het Gasfabriekterrein Wormerveer, gelegen tussen de Wandelweg, de Stationsstraat en de Zaanweg, ligt pal tegenover station Wormerveer en wordt gebruikt als parkeerterrein. De grond is van de gemeente. De locatie is aangemerkt als woningbouwlocatie in het Perspectief MAAK.Noord 2040 en meegenomen in de realisatie van de woningbouwimpuls van het Rijk. Het parkeerterrein wordt in de nieuwe ontwikkeling vervangen door woningbouw. Gezien de lange duur van de tijdelijke situatie wordt een nieuwe parkeervoorziening ter vervanging van het bestaande parkeerterrein meegenomen in de ontwikkeling, tegelijkertijd met het uitwerken van de woningbouwplannen in de nabijheid van het station en het centrum. Voor deze ontwikkeling is een startnotitie geschreven die door de gemeenteraad is vastgesteld in 2023. In 2024 is het project verder opgepakt en zijn scenario's geschetst. Deze worden financieel verder uitgewerkt. Dit zal leiden tot een keuze voor een scenario. Deze keuze wordt uitgewerkt in een Ruimtelijk Programma van Eisen en een tender.

795 Provily Slibkuil [status: eigen grondexploitatie]

Provily Slibkuil (projectnaam: Eilanden van Hain) is een gemeentelijke grondexploitatie. Het plangebied ligt op de voormalige sportcomplexen Provily en Slibkuil aan de westelijke buitenrand van Krommenie.

¹⁴ Betreft: 8774900 Voornemen nieuwe beheerovereenkomst Stichting Groen Waterrijk
<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/69827273-bd8f-40c0-978f-29e6fbc0368?documentId=d1a75fbc-aaa2-4460-9d44-1f1731b7c636&agendaltemId=daf88f9c-854f-4bf0-92c5-7b5cd1399b7c>

De grondexploitatie draagt ook bij in de verwervings- en verplaatsingskosten van nieuwe sportvoorzieningen in de Omzoom. De plannen bestaan uit 233 grondgebonden woningen die in fases worden gerealiseerd, verdeeld over diverse eilanden. De koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is in april 2021 getekend.

Het bestemmingsplan is in juli 2023 door de gemeenteraad vastgesteld, met een motie over de brug over de Kerkslot, en is inmiddels onherroepelijk. In 2024 heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden naar een vermeende Romeinse wachttore. Momenteel is een vergunning aangevraagd voor de bouwontsluiting; deze wordt begin 2025 aangelegd en daarna wordt gestart met het terrein gefaseerd op te hogen om te laten inklinken, waarna gestart wordt met de bouwwerkzaamheden.



897 Ecohof Wormerveer [status: verkoop vastgoed]

Het project Ecohof betreft de voormalige basisschool Toermalijn locatie Tulpstraat 18 in Wormerveer. De locatie is vrijgekomen met de oplevering van het nieuwe schoolgebouw elders. Een groep burgers heeft zich verenigd in een CPO-groep en een initiatief ingediend van 23 woningen, waarvan 12 woningen in de sociale huur. Parteon gaat de sociale huurwoningen (appartementen) realiseren en koopt de grond hiervoor van de CPO. Bij de realisatie van het project wordt het huidige gebouw zo veel als mogelijk is behouden.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De CPO heeft voor de 11 koopwoningen in juni een omgevingsvergunning aangevraagd. In juli heeft Parteon dat gedaan voor de 12 huur appartementen. De CPO heeft plannen om de bouw van 1 grote woning te laten vervallen en deze te vervangen door 2 kleinere koopwoningen. Zowel Parteon als de CPO verwachten in voorjaar 2025 te kunnen starten met de bouw.

Er is geen grondexploitatie vastgesteld. Financieel gezien betreft dit dan verkoop van gemeentelijk vastgoed. De voorbereidingskosten zijn in de jaarrekening 2024 daarom niet ten laste van het PRI budget maar als verkoopkosten vastgoed verwerkt.

473 Marktstraat 22 Wormerveer [status: verkoop vastgoed]

Het project Marktstraat 22 te Wormerveer betreft een herontwikkeling van de voormalige basisschool Toermalijn, die is verplaatst naar een nieuw schoolgebouw elders. Het oorspronkelijk schoolgebouw is monumentaal en kan geschikt worden gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen. De gebouwdelen, die later zijn gebouwd voor het uitbreiden van de school, zullen waarschijnlijk worden gesloopt.

Op het schoolplein kunnen circa 20 appartementen worden gebouwd voor de doelgroep ouderen.

Voor de herontwikkeling is een ruimtelijk programma van eisen vastgesteld. In de loop van januari zal worden gestart met de voorbereiding van een tender. Er is geen grondexploitatie vastgesteld. Financieel gezien betreft dit dan verkoop van gemeentelijk vastgoed. De voorbereidingskosten zijn in de jaarrekening 2024 daarom niet ten laste van het PRI budget maar als verkoopkosten vastgoed verwerkt.

450 Smeeke Ven [status: anterieure overeenkomst]

Woningcorporatie Parteon werkt aan een herontwikkelingsopgave aan de Smeeke Ven in Assendelft. Er worden vier blokken met 26 eengezinswoningen vervangen voor 19 grondgebonden nieuwbouw woningen. Daarnaast komen er twee appartementencomplexen met gezamenlijk 31 woningen.

Het woonprogramma bestaat uit 11 middenhuur en de overige woningen in de sociale verhuur. Het ruimtelijk programma van eisen is in 2023 vastgesteld. De omgevingsvergunning is eind 2023 aangevraagd. De sloop en start bouwrijp maken is voorzien in het eerste kwartaal van 2025.

484 Festina Lente Assendelft [status: in voorbereiding]

Het project betreft de sloop en nieuwbouw van een verpleeghuis aan de Beemsterstraat 25 met 90 wooneenheden. De nieuwbouw krijgt eenzelfde aantal woonheden. Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan het afronden van de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat rond de zomer het gebouw zal worden aanbesteed. De intentie is om in januari 2026 te starten met de bouw.

457 Bomenbuurt Krommenie [status: in voorbereiding]

De bomenbuurt in Krommenie wordt in twee fases ontwikkeld, waarvan een deel binnen bestemmingsplan en een deel buiten bestemmingsplan. Voor het deel buiten bestemmingsplan is er een startnotitie vastgesteld in het vierde kwartaal van 2024. Dit gaat over de ontwikkeling aan de Wilgenkade en Kastanjelaan waar Parteon eigenaar van is. Daar worden 30 eengezinswoningen gesloopt. Hiervoor komen er circa 16 (grotere) eengezinswoningen en circa 35 levensloopbestendige huurappartementen voor terug. De uitgangspunten die zijn opgenomen in de startnotitie is het behoud van groen en de speelplaats en ook de samenhang tussen de twee fases in stedenbouw en architectuur en een kloppende parkeerbalans aan het einde van fase 1 en 2. In 2025 zal het RPvE opgesteld worden.

Zeeheldenbuurt Zuid (Witte de Withstraat e.o) [status: in voorbereiding]

Parteon is eigenaar van zes complexen met in totaal 60 sociale huurwoningen aan de Witte de Withstraat, Barendszstraat en de Houtmanstraat in Wormerveer. Deze complexen worden gesloopt en op de locatie worden drie losse complexen met in totaal circa 100 woningen gebouwd. Van de woningen wordt 60% verhuurd in de sociale verhuur en 40% in middenhuur. Binnen de plangrens is ook ruimte voor parkeren. Voor de bouw van de complexen is grond van de gemeente nodig. Afspraken hiervoor landen in de anterieure overeenkomst, die naar planning in het eerste kwartaal van 2025 wordt getekend.-

Woningaantallen

De gemeente heeft Woningbouwimpuls (WBI) subsidie gekregen.¹⁵ De beschikking voor de WBI-subsidie bevat voorwaarden ten aanzien van woningaantallen en planning. Inmiddels is een deelproject gestart met de bouw. Verdere eisen zijn dat:

- alle deelprojecten (woningbouw en infrastructuur/openbare ruimte) uit de WBI aanvraag in uitvoering genomen te zijn binnen tien jaar na afgifte beschikking;
- totaal aantal woningen te realiseren per WBI aanvraag binnen tien jaar conform het aantal uit de aanvraag;
- aantal betaalbare woningen per WBI aanvraag conform aantal uit de aanvraag.

De totale aantallen woningen en betaalbare woningen per beschikking staan in de tabel hieronder. De tweede kolom geeft de startbouw uit de planning aan. In de planning is dit de verwachte startbouw waarin in de planning een buffer periode is ingebouwd.

Voor de herkenbaarheid zijn de drie cijfers voor de projectnaam gezet als het zich in een 'MPG-actief' (voorbereidingskrediet, grondexploitatie of anterieure overeenkomst) plangebied bevindt.

¹⁵ Informatie over WBI is ook te vinden op de website van het Rijk:
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woningbouwimpuls>

Tabel 4.1.2 geplande aantallen woningen WBI gebied Noord

Projectnaam	start bouw	Totaal aantallen			Betaalbaar aantallen	
		Beschikking	sloop	Netto peildatum 1-1-2025	Beschikking	Peildatum 1-1-2025
844 Noordzaan Brokking (Zaans Pijl)	'21	27	0	27	0	0
844 Noordzaan Brokking (Zaans Pijl)	'26	66	0	55	0	0
461 Meneba (Zaankwartier)	'26	622	0	670	382	424
607 Noordeinde Wormerveer	'21	107	0	107	0	29
Het Blok	'21	62	-84	4	62	4
W.d. Withstraat (Zeeheldenbrt Zuid)	'27	0	-60	40	0	40
793 Gasfabriekterrein Wormerveer	'31	75	0	75	66	0
Kerkstraat 110	'28	201	0	160	100	96
499 PWN (Industrieweg 1A)	--	135	0	0	115	0
499 Kerkstraat Noord	'30	0	0	190	0	85
Mercuriusterrein	'28	87	0	70	47	0
Mercuriusterrein [2021/2022]	'21	0	0	27	0	27
Durghorst fase 2	'26	48	-18	26	48	26
Chromosterrein (Noordervaartdijk 2)	'30	100	0	100	34	41
Vlaar	'29	285	0	285	143	143
855 Gasfabriekterrein Krommenie	'26	50	0	50	15	15
Totaal WBI gebied noord		1.865	-162	1.886	1.012	930

De conclusie van de tabel is dat er meer woningen in de planning voor WBI-gebied noord staan dan bij de WBI-beschikking. Daarnaast staan er op dit moment ook meer betaalbare woningen in de planning dan in de oorspronkelijke beschikking, waarbij er ook vanuit de ongesegmenteerde aantallen nog mogelijkheden zijn voor betaalbare woningen.



4.2. Gebied Midden

Het gebied Midden omvat de Kogerveldwijk en de ontwikkelingslocaties in Koog aan de Zaan en Zaandijk.

Tabel 4.2.1 Gebied Midden (bedragen x € 1.000)

Plan	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde	Eindjaar	Soort
466 Paltrokstraat				2025	Exploitatieovereenkomst
470 Plan Jonker Juffer				2026	Exploitatieovereenkomst
477 Slachthuisstraat 67-67A				2025	Exploitatieovereenkomst
481 Locatie Ardagh Zaandijk				2025	Exploitatieovereenkomst
486 Oostzijderveld fase2				2024	Grondexploitatie in voorber.
755 Herontwikkeling Bannehof				2024	Grondexploitatie
819 Kan Palen – Hofwijk Noord				2026	Exploitatieovereenkomst
825 Jacob Visterrein				2024	Exploitatieovereenkomst
851 Oostzijderveld fase1				2026	Grondexploitatie
859 GOUWpark (voormalig ZMC)				2024	Exploitatieovereenkomst
864 Breedweer Koog a/d Zaan				2023	Exploitatieovereenkomst
874 Centrumgebied Westenkoog				2027	Grondexploitatie
846 De Hemmes				--	Strategische voorraad grond
Totaal	6.079-	3.824-	1.875-		

466 Paltrokstraat [status: anterieure overeenkomst]

In samenwerking met de ontwikkelaar wordt op de hoek van de Paltrokstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat gewerkt aan de transformatie van twee bedrijfslocaties naar woningbouw. Het Ruimtelijk Programma van Eisen is vastgesteld, de anterieure overeenkomst is getekend en het bestemmingsplan is eind 2022 onherroepelijk geworden. Het plan telt 238 appartementen in de verschillende woonsegmenten. Daarnaast is een bedrijfsruimte voorzien van circa 850 m². Het project zal in twee fasen gerealiseerd worden. Voor de eerste fase is de bouw in de zomer 2024 gestart. Voor de tweede fase is in 2024 de bouwvergunning afgegeven. De eerste fase betreft huurwoningen (sociaal en middenhuur) die door Rochdale gaan worden verhuurd. De tweede fase betreft koopwoningen in verschillende segmenten. De start verkoop is voorzien in het eerste kwartaal 2025, start bouw in het derde kwartaal 2025. Oplevering van de eerste fase wordt tweede helft 2026 verwacht, de tweede fase eind 2027. Paltrok is één van de vijf woningbouwprojecten waarvoor de gemeente Zaanstad een subsidie krijgt uit de rijksregeling 'Startbouwimpuls' (SBI). De rijkssubsidie is bedoeld voor bouwprojecten met tenminste 50% betaalbare woningen, waarvan de business case in de knel komt door de gestegen rente en hogere bouwkosten.



Met Alliander werkt de gemeente aan de verplaatsing van het elektriciteitsstation achter het project Paltrok. Dit elektriciteitsstation zal men verplaatsen naar een locatie aan de Dovenetelweg. Als gevolg van vertraging in de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk schuift de realisatie van het nieuwe elektriciteitsstation naar achteren. Naar verwachting kan het elektriciteitsstation op de huidige locatie in 2029 worden gesloopt. Dit heeft tot gevolg dat er langer tijdelijke maatregelen moeten worden getroffen voor de nieuwe woningen naast het bestaande elektriciteitsstation. Ook zorgt deze vertraging ervoor dat de aanpassing van de openbare ruimte achter het project later uitgevoerd wordt.

467 Hilko [status: anterieure overeenkomst]

Met de ontwikkelende partijen van het gebied tussen de Cornelis van Uitgeeststraat en de Zaan heeft de gemeente in 2024 een anterieure overeenkomst gesloten voor de verdere uitwerking van de plannen.

De huidige bedrijfslocaties worden getransformeerd naar grondgebonden woningen en appartementen. De uitwerking vindt plaats in lijn met het gebiedsperspectief dat voor Kogerveld is opgesteld. Het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) is in september 2023 vastgesteld. Op basis van het RPvE wordt het plan op dit moment verder uitgewerkt. De gemeente verwacht medio 2025 met de bestemmingswijziging in procedure te gaan.

470 Plan Jonker Juffer [status: anterieure overeenkomst]

Het project Jonker Juffer is een planontwikkeling van ZVH. De locatie ligt aan de Jufferstraat, Dr. H.G. Scholtenstraat en het Jufferplantsoen in de Boerejonkerbuurt. De plannen bestaan uit 104 woningen, waarvan 90 in de sociale huursector. Van deze 90 sociale huurwoningen worden er 45 verhuurd aan Zorggroep Zaanstreek. Ook komt er bijna 1.000 m² aan voorzieningen in de plint langs de Scholtenstraat. De bestaande bebouwing is in 2023 gesloopt. In de eerste helft van 2025 zal ZVH starten met de bouw van de woningen. Oplevering hiervan is gepland in 2027.

481 Ardagh Langepad [status: anterieure overeenkomst]

Op de locatie van de voormalige Pielkenrood-fabriek in Zaandijk zijn plannen voor 67 woningen. In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Start bouw is in 2025, oplevering woningen is medio 2027.

477 Slachthuisstraat 67/67A [status: anterieure overeenkomst]

Op de locatie Slachthuisstraat 67/67A worden 158 huurwoningen gebouwd, bestaande uit 40% sociaal en 60% middelduur. Woningcorporatie ZVH gaat alle woningen afnemen. Eind 2023 is de omgevingsvergunning voor de woningen onherroepelijk geworden. De bestaande bebouwing is begin 2024 gesloopt, in de zomer van 2024 is gestart met de bouw. Medio 2025 worden de woningen opgeleverd.

Slachthuisstraat 67/67A is één van de vijf woningbouwprojecten waarvoor de gemeente Zaanstad een subsidie krijgt uit de rijksregeling 'Startbouwimpuls' (SBI). De rijkssubsidie is bedoeld voor bouwprojecten met tenminste 50% betaalbare woningen, waarvan de business case in de knel komt door de gestegen rente en hogere bouwkosten.



755 Herontwikkeling Bannehof [status: eigen grondexploitatie]

De Bannehoflocatie te Zaandijk betreft de locatie van het voormalige gemeentehuis 'De Bannehof' aan de John Lennonstraat in Zaandijk. Er zijn 153 woningen gebouwd. De laatste oplevering van woningen was in voorjaar 2024. De werkzaamheden voor het woonrijp maken worden voorjaar 2025 afgerond. De prognose is dat het project binnen de financiële kaders van de grondexploitatie wordt afgerond.

819 Kan Palen – Hofwijk Noord fase 1 [status: anterieure overeenkomst]

Hofwijk Noord ligt tussen Hof van Zaenden, Pro Patriastraat en Oostzijde. Binnen het gebied ligt het Kan Palen-terrein al decennia braak. Ontwikkeling van het terrein is erg moeilijk gebleken. Dit komt mede doordat de grond in het gebied ernstig vervuild is. Daarnaast was er in de directe omgeving een verffabriek (vertrokken medio 2022) met een hindercirkel die voor beperkingen zorgt. In december 2019 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de uitgangspunten om het bedrijventerrein Hofwijk Noord fase 1 te ontwikkelen naar een wijk met 750 nieuwe woningen. Dit is een eerste stap om van het gehele bedrijventerrein een aantrekkelijk woon-werkgebied te maken. Hofwijk Noord kan vervolgens door ontwikkelen naar circa 950 woningen en ruimte voor voorzieningen. In juli 2020 is met de grondeigenaar van het Kan Palen-terrein een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie van 750 woningen. Onderdeel van de anterieure afspraak is dat de gemeente en provincie Noord-Holland gezamenlijk een financiële bijdrage aan het project geven van in totaal € 6,4 miljoen voor onder andere de uitvoering van de sanering. Op 6 april 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Er zijn vier beroepen

tegen het bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van twee van die beroepen is een herstelbesluit (30 november 2023) behorend bij het bestemmingsplan vastgesteld. Dit besluit is gedeeld met de Raad van State. De behandeling van het beroep heeft niet plaatsgevonden in 2024 en staat nu gepland in februari 2025. Ter uitvoering van het bestemmingsplan is in 2024 ook gewerkt aan het minnelijk verwerven van drie kavels in het plangebied. Ook is in 2024 weer verder gewerkt aan het saneringsplan op basis van het uitgangspunt dat ontwikkelaar de sanering gaat uitvoeren. Het daartoe ingediende saneringsplan is in september 2024 definitief beschikt. De uiteindelijke afspraken hierover met ontwikkelaar inclusief de financiële bijdrage zijn nog onderhanden werk. Uitsluitel over het bestemmingsplan, de benodigde verwervingen en voorbereiding op de sanering nemen veel tijd in beslag. De ontwikkelaar heeft de doorontwikkeling van de bouwplannen daarom voorlopig opgeschort. Een en ander werkt door in zowel de planning van de ontwikkeling maar mogelijk ook in de financiën. Dit is nog steeds een punt van onderzoek. Inzet is om dit bij MPG 25.2 te actualiseren.

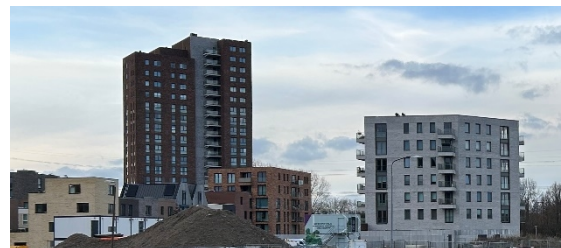
825 Jacob Vis-terrein [status: anterieure overeenkomst]

De locatie Jacob Vis is gelegen op de Zaanse Schans aan de Kalverringdijk. Het gaat om dertien woningen. Het pand met de uitstraling van een herberg is zo ontworpen dat er zowel een herberg als twee woningen in kunnen. Mocht binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning voor dertien woningen een uitbater worden gevonden voor een Bed & Breakfast in de herberg, dan wordt daar een nieuwe vergunning voor aangevraagd en vervallen er twee woningen. In de eerste helft van 2024 is een vergunning verleend voor dertien woningen op de locatie Jacob Vis.

Voor het plan zijn de verwachte inkomsten verwerkt en de meeste kosten gerealiseerd. Het is daarom administratief afgesloten en restant kosten worden met ingang van dit MPG ten laste van de voorziening "Afwikkeling Gebiedsontwikkeling" verwerkt.

851 Oostzijderveld fase1 [status: eigen grondexploitatie]

Het Oostzijderveld is gelegen aan de Bernhardweg, Heijermansstraat en naast station Kogerveld. Dit deel van het Oostzijderveld (voormalig VVZ) wordt ontwikkeld sinds circa 2016 en inmiddels zijn hier circa 440 woningen opgeleverd. Een van de laatste bouwblokken met nog 53 appartementen is begin december 2024 in de verkoop gegaan en zal naar verwachting eind 2026 opgeleverd worden. Het laatste bouwblok moet nog uitgewerkt worden en omvat circa 48 woningen.



Bij de uitwerking van de plannen is met de ontwikkelaar afgesproken een van de kavels uit Oostzijderveld fase 1 in te zetten voor de ontwikkeling van de nieuwe school in het gebied. De school krijgt hiermee een centrale plek in de wijk en er kan meteen gestart worden met de uitwerking van de school en aansluitend met de uitvoering. Inmiddels ligt er een voorlopig ontwerp van de school welke in de buurt wordt gepresenteerd.

486 Oostzijderveld fase2 [status: grondexploitatie in voorbereiding]

Fase 2 van het Oostzijderveld ligt ten oosten van fase 1. Voor dit gebied is in 2022 een startnotitie vastgesteld en later in 2023 het RPVE. Het gebied omvat circa 480 woningen en ruimte voor woon/werk en/of commerciële functies. Inmiddels is de concept grondexploitatie gereed en zal deze naar verwachting medio 2025 aan de gemeenteraad worden aangeboden ter besluitvorming. Voor de in 2022 tot en met 2024 gemaakte kosten is een kostenpost in de concept grondexploitatie raming opgenomen.

859 Gouwpark (voormalig ZMC) [status: anterieure overeenkomst]

Het Gouwpark ligt op de locatie van het oude ziekenhuis ZMC. Alle woningen zijn verkocht en bewoond. Doordat een groot aantal parkeerplaatsen is meeverkocht met de woning en deze niet openbaar zijn, zijn er naar verhouding te weinig openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Inmiddels is de ontwikkelaar privaatrechtelijk aansprakelijk gesteld en is een handhavingstraject ingesteld (last onder dwangsom). De ontwikkelaar heeft bezwaar ingediend tegen de last onder dwangsom. De gemeente is hierbij in het

gelijk gesteld. De ontwikkelaar is hierop in beroep gegaan en in het beroep in het gelijk gesteld. De gemeente is tegen deze uitspraak in hoger beroep gegaan. Parallel hieraan vinden gesprekken plaats met de ontwikkelaar om te zoeken naar oplossingen. Daarom zijn er in dit MPG meer plan-begeleidingskosten geraamd.

874 Centrumgebied Westerkoog [status: eigen grondexploitatie]

De grondexploitatie Centrumplan Westerkoog is op 21 januari 2021 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om woningen met passende functies zoals buurthuis, sociaal wijkteam en sportschool en goed ingerichte openbare ruimte te realiseren, waardoor een aantrekkelijk centrum in Westerkoog ontstaat. Het betreft een eigen grondexploitatie waarbij de gemeente een regierol heeft om in samenwerking met marktpartijen tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen.

Voor de bouwrijpe grond is inmiddels een grondverkoop-overeenkomst gesloten met ontwikkelaar SENS real estate (in twee delen) en woningcorporatie Parteon herontwikkelt op eigen grond. De gemeente pakt de openbare ruimte aan.

Op 20 juli 2023 heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen vastgesteld. Er is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan. Het beroep heeft geen standgehouden bij de Raad van State. SENS real estate en Parteon kunnen verder met de bouw van in totaal 117 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, 20 middeldure huurwoningen en 57 koopappartementen. Het is de bedoeling dat ouderen uit de buurt doorstromen naar deze appartementen en dat daarmee eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Bij de voorbereiding van de plannen was hier veel animo voor.

Gedurende de nieuwbouwwerkzaamheden zijn het buurthuis, sociaal wijkteam en de sportschool ondergebracht in tijdelijke huisvesting op het grasveld aan de Molenwerf. In de eerste helft van 2025 zal worden gestart met de nieuwbouw. Oplevering hiervan is gepland in 2027.

Centrumgebied Westerkoog is één van de vijf woningbouwprojecten waarvoor de gemeente Zaanstad een subsidie krijgt uit de rijksregeling 'Startbouwimpuls' (SBI). De rijkssubsidie is bedoeld voor bouwprojecten met tenminste 50% betaalbare woningen, waarvan de business case in de knel komt door de gestegen rente en hogere bouwkosten.

846 De Hemmes [status: eigen grondpositie]

De Hemmes is een schiereiland in de Zaan, ingeklemd tussen de Zaanse Schans, 't Kalf en diverse grote bedrijven. Hiervoor is in 2022 het plan Molenaarserf Hemmes opgesteld, bestaande uit de herbouw van molen "De Zaadzaaijer", twee monumentale houtloodsen en (tijdelijke) tiny houses. In 2023 is gestart met de voorbereidingen op de benodigde sanering. In de tweede helft van 2025 zal hier naar verwachting mee gestart worden. Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Hemmes-Kramer ter inzage gelegd. Daarin wordt onder andere de (her)bouw van molen "De Zaadzaaijer" mogelijk gemaakt, evenals de bouw van twee monumentale houtloodsen en enkele Zaanse pandjes. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn de plannen voor de molenkavel aangepast: de houtloodsen worden verplaatst naar het terrein ten oosten van de molenkavel, daarvoor in de plaats komen zes extra Zaanse pandjes. Het definitieve bestemmingsplan voor de molenkavel (en de locatie van scheepswerf Kramer) wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 vastgesteld. Daarna kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de molen aangevraagd worden. In 2026 kan gestart worden met de bouw hiervan. Voor het onderdeel tiny houses van het plan Molenaarserf Hemmes gaat onderzocht worden of er twintig Clean2Anywhere huisjes op de Hemmes geplaatst kunnen worden, in combinatie met de houtloodsen. De gemeente heeft voor de Hemmes een bestemmingsreserve. Kosten voor ambtelijke begeleiding en een stuk uitvoering worden uit deze reserve gedekt.

464 Wezelstraat [status: in voorbereiding]

Het project Wezelstraat bevindt zich tussen het spoor, de Wezelstraat, de tennisvereniging en de P+R van station Zandijk Zaanse Schans. Een deel van het terrein ligt braak en tot enige tijd geleden zat het bedrijf Sonneborn op het andere deel. Sonneborn is onlangs vertrokken. Met de grondeigenaren is een intentieovereenkomst gesloten. Voor het project worden momenteel de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en getoetst. Hierna wordt een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) opgesteld. Dit RPvE gaat voor vaststelling naar de gemeenteraad. Verwachting is dat dit rond de zomer van 2025 is. Parallel

hieraan wordt aan de anterieure overeenkomst gewerkt, zodat naar verwachting deze eind 2025 getekend kan worden.

Het project Wezelstraat bevat circa 475 appartementen met 30% sociale huur.

482 Hondemanstraat Zaandam [status: in voorbereiding]

Het project Hondemanstraat omvat de 59 sociale huurwoningen van de woningcorporatie in de Boerejonkerbuurt. Deze woningen zijn ruim honderd jaar oud en toe aan vernieuwing en of vervanging. Van de 59 woningen worden er 15 gerenoveerd en vervolgens in het middeldure huursegment gebracht. De overige 44 woningen zijn gesloopt en worden vervangen door ongeveer 90 sociale huurappartementen. Begin 2025 zal een anterieure overeenkomst gesloten worden met Rochdale. Start bouw van de nieuwbouw is medio 2026, oplevering nieuwbouw is 2028. De anterieure overeenkomst zal naar verwachting op 8 april 2025 getekend worden.



Woningaantallen

De beschikking voor de WBI-subsidie bevat voorwaarden ten aanzien van woningaantallen en planning. Inmiddels is een deelproject gestart met de bouw. Verdere eisen zijn dat:

- Alle deelprojecten (woningbouw en infrastructuur/openbare ruimte) uit de WBI-aanvraag in uitvoering genomen te zijn binnen tien jaar na afgifte beschikking;
- Totaal aantal woningen te realiseren per WBI aanvraag binnen tien jaar conform het aantal uit de aanvraag;
- Aantal betaalbare woningen per WBI aanvraag conform aantal uit de aanvraag.

De totale aantallen woningen en betaalbare woningen per beschikking staan in de tabel hieronder. De tweede kolom geeft de start bouw uit de planning aan. In de planning is dit de verwachte start bouw waarin in de planning een buffer periode is ingebouwd.

Voor de herkenbaarheid zijn de drie cijfers voor de projectnaam gezet als het zich in een 'MPG-actief' (voorbereidingskrediet, grondexploitatie of anterieure overeenkomst) plangebied bevindt. Voor Oostzijderveld fase2 zijn alleen 87 woningen geteld om precies op de 1.733 van de beschikking uit te komen.

Tabel 4.2.2 geplande aantallen woningen WBI gebied Kogerveldwijk

Projectnaam	start bouw	Totaal aantallen			Betaalbaar aantallen	
		Beschikking	sloop	netto peildatum 1-1-2025	Beschikking	Peildatum 1-1-2025
851 Oostzijderpark fase 1	'21	530	0	486	320	435
819 Kan Palen (Hofwijk Nrd fase 1)	'26	750	-48	702	565	300
466 Paltrok	'24	216	0	238	87	196
470 Jonker Juffer	'25	102	0	104	95	104
467 Hilko	'26	135	0	116	62	46
486 Oostzijderveld fase2	'28		0	87	0	0
Totaal WBI Kogerveldwijk		1.733	-48	1.733	1.129	1.081

4.3. Gebied Centrum

De grootste ontwikkeling in het centrum van Zaandam is het al lang lopende programma Inverdan. Met ingang van MPG 24.1 is Inverdan administratief uitgesplitst. De delen waarvan de gemeente zelf grond ontwikkelt worden als grondexploitatie aangemerkt en de delen waarvan de grond van een ontwikkelaar is, staan als aparte exploitatie overeenkomst vermeld. In de onderstaande tabel staan de nu actieve onderdelen waarover wordt gerapporteerd.

In het vorige MPG stond ook 700 Inverdan Algemeen onder grondexploitaties. Het saldo hiervan is als administratieve opschoning verdeeld over de drie onderdelen die fysiek op een kaart zijn aan te wijzen. Deze administratieve opschoning is boekhoudkundig gedaan door bedragen intern over te boeken naar de delen waarover nog gerapporteerd wordt. Bij deze administratieve opschoning is het restsaldo van het gerealiseerde onderdeel Burano ook meegenomen in de verdeling. Beiden staan daarom niet als actief project in de tabel.

Tabel 4.3.1 Inverdan (bedragen x € 1.000)

Plan	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde	Eindjaar	Soort
705 Inverdan Knoop/centrum				2031	Grondexploitatie
702 Inverdan West (Zaans Hout)				2031	Grondexploitatie
701 Inverdan Overtuinen				2031	Grondexploitatie
066 Inverdan Overtuinen A				2031	Exploitatieovereenkomst
068 Inverdan Catharinatoren				2031	Exploitatieovereenkomst
069 Inverdan Saendenborch				2031	Exploitatieovereenkomst
070 Inverdan Heldin Stelling				2031	Exploitatieovereenkomst
076 Inverdan Zaanse Helden				2031	Exploitatieovereenkomst
Totaal	5.892	9.521	11.076		

705 Inverdan - deelgebied Knoop/ Centrum [status: eigen grondexploitatie]

De grondexploitatie Inverdan Knoop beslaat het gebied aan de oostzijde van het station, tussen de Stationsstraat, Rustenburg en Korte Rozengracht.

Het centrum van Zaandam is een gemengd stedelijk gebied met veel verschillende functies voor bewoners en bezoekers. Voor het centrumgebied wordt gewerkt aan een toekomstbeeld, hier wordt een startnotitie voor opgesteld. Ten behoeve van de startnotitie is een enquête onder de bewoners en gebruikers van het gebied uitgezet.

Voor de locatie Figaro is de aanbesteding succesvol afgerond. BPD en SBB hebben zich gezamenlijk ingeschreven voor dit project. Deze partijen gaan samen met de gemeente aan de slag om een passend ontwerp te maken. Eind 2025 ligt er een voorlopig ontwerp. De buurt wordt betrokken bij het ontwerpproces. Als alles volgens planning verloopt kan de bouw eind 2026 starten.

Anterieure overeenkomst(en)

De eigenaar van de locatie Saendenborch is bezig met de voorbereidingen van de plannen voor de herontwikkeling op basis van de afspraken die in 2019 zijn gemaakt. De locatie wordt als tijdelijke locatie voor opvang van Oekraïners gebruikt. De bouw van de Catharinatoren verloopt volgens planning.

702 Inverdan - deelgebied (West) Zaans Hout [status: eigen grondexploitatie]

De grondexploitatie Inverdan Zaans Hout (West) is het gebied ten westen van het spoor, tussen het spoor, de wijk Westervatering, de Belt en het Stationsplein.

De twee locaties waterboog en de Vanger zijn vanuit de grondexploitatie toegevoegd aan de strategische grondvoorraad van de gemeente. Het ligt niet in de verwachting dat deze locaties binnen vijf jaar ontwikkeld worden.

Met de bouwer van de fietsenstalling Droogschuur heeft jarenlang een zaak gespeeld over een constructief gebrek in een gedeelte van de vloer. In december 2024 is een bindend advies in het voordeel van de gemeente uitgesproken.

Anterieure overeenkomst(en)

De woningbouw van de Zaanse Helden loopt volgens planning. In juli 2024 zijn de eerste appartementen opgeleverd en in 2025 wordt de bouw afgerond.

Voor het woningbouwplan Helden/ Stelling is binnen de kaders van het bestemmingsplan een aangepast plan ingediend voor een nieuwe vergunning. De plattegronden zijn gewijzigd en ook de architectuur van het gebouw is aangepast. Vanwege een contractovername is de Tijdgeest verstraagd. De omgevingsvergunning voor de locatie Tijdgeest is afgegeven. De planning is nu dat de bouw uiterlijk 1 augustus 2025 zal starten.

701 Inverdan – deelgebied Overtuinen [status: eigen grondexploitatie]

De grondexploitatie Inverdan Overtuinen is het gebied ten oosten van de Provincialeweg, tussen de Papenpadsloot, de Vaart en de Mauritsstraat.

Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in de loop van 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Er wordt onderzoek gedaan naar mitigerende maatregelen ten behoeve van een passende beoordeling.

De koopontwikkelovereenkomst met HSB ten behoeve van Overtuinen B is getekend.

De bouw van de woningen aan de Mauritsstraat 4-10 is gestart en loopt volgens planning. Deze ontwikkeling (Zaam) heeft subsidie ontvangen in het kader van de Start Bouw Impuls. Voor de openbare ruimte wordt gewerkt aan een definitieve inrichting.



Anterieure overeenkomst(en)

De anterieure overeenkomst met Parteon is getekend. Inmiddels is gestart met ophogen van Overtuinen A.

507 Locatie Weiteveen Zaandam [status: eigen grondpositie]

Het kinderdagverblijf 't Zaanse Stationnetje was oorspronkelijk gevestigd aan wat nu de nieuwbouwlocatie van de Tijdgeest aan de Ebbehout 1 is. In de afgelopen jaren zijn er diverse vergunningsaanvragen geweest voor zowel tijdelijke als permanente huisvesting op het terrein aan de Weiteveen te Zaandam.

Op dit moment loopt er een nieuwe vergunningprocedure voor een tijdelijke vergunning voor vijf jaar op de Weiteveen. De vergunning is inmiddels verleend, maar hiertegen zijn twee bezwaarschriften ingediend. Na behandeling van deze bezwaren kan bekeken worden of de vergunning in stand blijft en het bouwplan door kan voor realisatie.

De gemeente zorgt ervoor dat het terrein wordt opgehoogd. Voor het Stationnetje is geen alternatieve locatie beschikbaar anders dan Weiteveen. In verband met de beoogde start van de nieuwe school aan de Houtveldweg moet het kinderdagverblijf voor augustus 2025 verhuizen.

De sportschool Personal Fitness Center was oorspronkelijk gevestigd op wat nu de nieuwbouwlocatie de Zaanse Helden is. Zij zijn op dit moment tijdelijk gevestigd op de IKC locatie aan de Houtveldweg en zijn bezig met een plan voor nieuwbouw op de Weiteveen.

De koopovereenkomst voor de grond is begin februari 2025 ondertekend en het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning wordt half maart genomen. Voor de kapvergunning is op het moment van schrijven het beroep behandeld en uitspraak in deze zaak volgt begin april.

Voordat de bouw kan starten zullen de bomen gekapt moeten worden en het terrein opgehoogd worden.

Voor de sportschool is geen alternatieve locatie beschikbaar anders dan het perceel aan de Weiteveen.

In verband met de beoogde start bouw van de nieuwe school aan de Houtveldweg moet de sportschool voor 1 augustus 2025 verhuizen naar een andere tijdelijke locatie.

Deze locatie Weiteveen ten noorden van het Inverdan Zaans Hout gebied zit niet in de grondexploitatie Inverdan. Bij dit MPG zit het voorstel om voor deze locatie een meerjarige raming vast te stellen en deze locatie boekhoudkundig voortaan dan ook als grondexploitatie te behandelen.

Tabel 4.3.2 MAAK Centrum (bedragen x € 1.000)

Plan	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde	Eindjaar	Soort
465 Oostzijde 136				2024	Exploitatieovereenkomst
889 Vml. Nuon terrein				2024	Exploitatieovereenkomst
892 Houthavenkade				2025	Exploitatieovereenkomst
893 Hazepad Zaandam				2024	Exploitatieovereenkomst
895 Badhuisweg Zaandam				2025	Exploitatieovereenkomst
476 Gedempte Gracht 19-23				2026	Exploitatieovereenkomst
873 Aris van Broekweg Zaandam				2025	Exploitatieovereenkomst
899 Peperstraat en omgeving				2030	Exploitatieovereenkomst
500 Locatie Zeemanstraat 79A				2025	Exploitatieovereenkomst
507 Locatie Weiteveen Zaandam				2030	Grondexploitatie in voorber.
Aris van Broekweg 1, 1A				--	Strategische voorraad grond
Totaal	26	1.262	1.438		

895 Badhuisweg [status: anterieure overeenkomst]

Ten aanzien van het bestemmingsplan Badhuisweg loopt een beroepsprocedure. Het gebouw is inmiddels gesloopt.



476 Gedempte Gracht 19-23 [status: anterieure overeenkomst]

Voor de locatie Gedempte Gracht 19-23 is in 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. De omgevingsaanvraag is afgegeven.

500 Locatie Zeemanstraat 79A [status: anterieure overeenkomst]

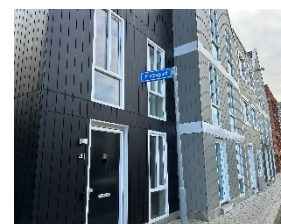
Voor de locatie Zeemanstraat 79A is in 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. De omgevingsaanvraag is in behandeling.

899 Peperstraat en omgeving [status: anterieure overeenkomst]

De ontwikkelaar zal de lege panden in fase 1 in de eerste helft van 2025 slopen. In de tweede helft van 2025 starten de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van fase 1, waaronder het verleggen van kabels en leidingen. Daarnaast loopt er een beroepsprocedure tegen het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor fase 1; er zijn vijf beroepsschriften ingediend bij de Raad van State. Er is nog geen zittingsdatum bekend.

893 Hazepad [anterieure overeenkomst]

De oplevering van de laatste fase van project Hazepad is naar verwachting begin 2025. Het plan is administratief afgesloten. Voor ambtelijke kosten voor verdere afwikkeling is een bedrag in de voorziening "Afwikkeling Gebiedsontwikkeling" opgenomen.



892 Houthavenkade [status: anterieure overeenkomst]

De bouw van de locatie Houthavenkade (fase 1 en 2) vordert gestaag. Naar verwachting is de bouw in 2026 gereed. Ook deze locatie heeft de gemeente een subsidie gekregen in het kader van de SBI. Voor fase 3 staat in 2025 een startnotitie gepland.



873 Aris van Broekweg Zaandam [status: anterieure overeenkomst]

Het bestemmingsplan Aris van Broekweg wordt in het tweede kwartaal van 2025 voorgelegd aan de gemeenteraad.

491 Behouden haven [status: voorbereiding]

De haalbaarheidsfase van een integrale ontwikkeling van een school en een zorgcentrum is afgerond en het ruimtelijk programma van eisen is in juli 2024 voor een zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd. Conclusie is dat er verder gewerkt kan worden aan de financiële haalbaarheid en de daarbij behorende afspraken. In 2025 wordt verder gewerkt aan de anterieure overeenkomst, het ruimtelijk plan, beeldkwaliteitsplan en inrichting openbare ruimte, zodat er voor het eind van het jaar een Tam Imro¹⁶ als planologische procedure kan worden doorlopen.

839 Jachthaven Dukra [status: nieuwe erfpachtovereenkomst]

Het bestemmingsplan Dukra is in juli 2024 vastgesteld. Er wordt gewerkt aan een uitwerking van de verschillende planonderdelen (steiger, lodges, woonschepen).



Woningaantallen

Voor het centrum is in 2021 een subsidie toegekend in het kader van de Woningbouwimpuls. Van de 4.227 woningen die zijn opgegeven is volgens tabel 7.5 40% gestart. Bij een aantal projecten zijn de aantallen gewijzigd, dit is van invloed op het aantal betaalbare woningen. Deze aantallen worden gemonitord en waar nodig programma aangepast om binnen de criteria van het Rijk te blijven.

De beschikking voor de WBI-subsidie bevat voorwaarden ten aanzien van woningaantallen en planning. Inmiddels is een deelproject gestart met de bouw. Verdere eisen zijn dat:

- Alle deelprojecten (woningbouw en infrastructuur/openbare ruimte) uit de WBI-aanvraag in uitvoering genomen te zijn binnen tien jaar na afgifte beschikking;
- Totaal aantal woningen te realiseren per WBI aanvraag binnen tien jaar conform het aantal uit de aanvraag;
- Aantal betaalbare woningen per WBI aanvraag conform aantal uit de aanvraag.

¹⁶ Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de oude techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet.

De totale aantallen woningen en betaalbare woningen per beschikking staan in de tabel hieronder.

Tabel 4.3.3 geplande aantallen woningen WBI gebied centrum

Projectnaam	start bouw	Beschikking	Totaal aantallen		Betaalbaar aantallen	
			sloop	Netto peildatum 1-1-2025	Beschikking	Peildatum 1-1-2025
899 Peperstraat	'28	450	-26	540	225	257
Huigterrein	'28	120	-4	116	60	-4
Touwslagerstraat e.o.	'30	170	0	170	85	0
Vonk	'28	50	-4	46	25	-4
Burcht	'30	78	0	111	39	66
705 Inverdan Rozengracht 27-41	'24	33	0	36	25	34
895 Badhuisweg	'25	120	0	120	120	120
705 Inverdan Figaro	'28	111	0	105	107	105
070 Heldin/Stelling	'25	445	0	449	134	161
893 Hazepad	'23	60	0	60	60	42
892 Houthavenkade fase 1 en 2	'23	711	-4	706	355	351
Houthavenkade fase 3	--	0	0	90	0	15
705 Inverdan Rozengrachtoren	--	38	0	40	38	38
Westzijde 248-252	'28	23	0	29	23	29
068 Catharinatoren (Icoon III)	'23	103	0	103	42	42
066 Inverdan Overtuinen A	'26	207	0	207	138	62
701 Inverdan Overtuinen B	'27	263	0	263	195	105
701 Inverdan Mauritsstraat 4-10	'24	150	-1	139	60	89
701 De Kroon (Provin.weg 184-186)	'24	67	0	79	34	35
873 Aris van Broekweg (ZVH)	'27	100	0	104	100	104
702 Ebbehout 1/Tijdgeest	'26	306	0	306	229	222
702 Zaanse Helden	'21	603	0	607	215	170
Westzijde 24-26	'28	66	0	91	22	17
Totaal WBI gebied centrum		4.274	-39	4.517	2.331	2.056

De tweede kolom van de tabel geeft de start bouw uit de planning aan. In de planning is dit de verwachte start bouw waarin in de planning een buffer-periode is ingebouwd. Voor de herkenbaarheid zijn de drie cijfers voor de projectnaam gezet als het zich in een 'MPG-actief' (voorbereidingskrediet, grondexploitatie of anterieure overeenkomst) plangebied bevindt.

De tabel laat zien dat er meer woningen in de planning zitten dan in de beschikking. Het aantal betaalbare woningen is minder. Deze aantallen worden gemonitord en waar nodig programma aangepast om binnen de criteria van het Rijk te blijven.

4.4. Gebied Zuid

Gebied Zaanstad Zuid in dit MPG bestaat uit het Noordzeekanaal Gebied met daarbij ook het Hembrugterrein en uit Zaandam Zuidoost.

Tabel 4.4.1 Gebied Zuid (bedragen x € 1.000)

Plan	Boekwaarde 31-12-2024	MPG 25.1 contante waarde	MPG 24.2 contante waarde	Eind jaar	Soort
629 HoogTij				2030	Grondexploitatie
734 Poelenburg Oost				2028	Grondexploitatie
472 Poelenburg Jaspersstraat				2026	Grondexploitatie
479 Poelenburg flexwoningen				2026	Grondexploitatie i.v.
769 Nauerna en omgeving				2024	Administratief project
788 Plan de Molenaar				2024	Exploitatieovereenkomst
823 Westzanerwerf				2025	Exploitatieovereenkomst
827 Hembrugterrein oliehandel				2023	Exploitatieovereenkomst
828 Hembrugterrein				2032	Exploitatieovereenkomst
886 Locatie Pauwenven 3				2024	Exploitatieovereenkomst
Sluispolderweg 13				--	Strategische voorraad
Ikea-kavel Zuiderhout				--	Strategische voorraad
Locatie vml. sporthal De Vang				--	Strategische voorraad
Totaal gebied Zuid	32.681	12.815-	14.619-		

734 Poelenburg Oost “De Vrije Watering” [status: gemeentelijke grondexploitatie]

Op deze locatie in Poelenburg worden 99 woningen gerealiseerd, 35 sociale huurwoningen voor ouderen en 64 eengezinswoningen. Deze woningen liggen aan de Watering en het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat Poelenburg met de Watering wordt verbonden.

Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie zijn vastgesteld door de gemeenteraad.¹⁷ Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De voorbereidingen voor het bouwrijp maken zijn gestart evenals als de ontwikkeling van 35 ouderenwoningen door Rochdale. Verder wordt er op dit moment gewerkt aan tenderstrategie t.b.v. de eengezinswoningen.



479 Sportpark Poelenburg flexwoningen [status: kredietbesluit]

In 2023 is met woningcorporatie Rochdale onderzocht welke mogelijkheden en voorwaarden er zijn om te komen tot de ontwikkeling van circa 172 tijdelijke sociale huurwoningen (‘flexwoningen’) in het Sportpark Poelenburg. Over de ruimtelijke en financiële uitgangspunten heeft de gemeente overeenstemming bereikt met het Rijk en de woningcorporatie Rochdale. De gemeente is als grondeigenaar verantwoordelijk om de grond bouw- en woonrijp te maken¹⁸ en kan de grond voor de woningen vervolgens tijdelijk verhuren aan Rochdale. Rochdale is verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van de flexwoningen.

Deze flexwoningen worden voor vijftien jaar gerealiseerd en gaan plek bieden aan Zaanse starters. Zaankanterers die met spoed een woning zoeken zoals bij een scheiding en statushouders. Driekwart van de woningen is bedoeld voor Zaanse starters en jongeren. Door Rochdale is een omgevingsvergunning aangevraagd. In 2024 is de gemeente begonnen met het bouwrijp maken van de locatie.

¹⁷ Raadsbesluit Vaststellen stedenbouwkundig plan beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan en herziene grondexploitatie Poelenburg Oost Vrije Watering (7720818)

<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8e1f98d7-342a-448f-aa13-6b7ac113533b?documentId=fcd45976-ec05-4a77-8a1f-bf4c99efe57f&agendaltemId=5052670a-b5f3-4848-a10f-ff2ebd015ce5>

¹⁸ Raadsbesluit Kredietbesluit en uitgangspunten flexwoningen sportpark Poelenburg (8100751)

<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/c23729d9-8b17-46fa-a9f0-e8368ced4eaa?documentId=17b467e6-c9e2-4998-aa59-d296cf54968e&agendaltemId=ba3028d5-dbeb-46b5-9bb8-f0a6d7e6b560>

472 Poelenburg Jaspersstraatflat/ Poort van Zaandam Oost [status: eigen grondexploitatie]

Het bestemmingsplan voor deze locatie is inmiddels onherroepelijk. Conform de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Rochdale loopt op dit moment een tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor deze locatie. Hier is ruimte voor een Huis van de Wijk en maximaal 320 woningen waarvan 10% sociaal. Het woningbouwprogramma draagt bij aan de doelstellingen van de visie fijn wonen. Als alles volgens planning verloopt is begin 2025 bekend welke marktpartij dit plan gaat ontwikkelen. Na contractvorming kan het plan verder worden uitgewerkt en kan worden gestart met de realisatie van meer marktwoningen en een nieuw Huis van de Wijk in Poelenburg. In 2025 zal de huidige 'Spaghettiflat' worden gesloopt.



828 Hembrugterrein [status: anterieure overeenkomst]

Begin september is er een officieel startschot gegeven voor de bouw van de eerste drie bouwblokken op het Hembrugterrein (Blok 1, 10 en 16 & 17). De eerste 365 nieuwbouwwoningen zullen daarmee mogelijk in 2026 opgeleverd worden. Ondertussen is fase 2 van de vastgoedontwikkeling voor het noordelijk deel in volle gang. De omgevingsvergunningaanvraag voor de eerste bouwblokken uit fase 2 wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2025.

In het tweede kwartaal van 2024 heeft Hembrug Zaandam B.V. een groot deel van de bestaande bebouwing op het Zuidelijk deel van het Hembrugterrein verkocht aan Lifeworld. Lifeworld is voornemens om het ZAMU (Zaanstad Amsterdam Museum) gefaseerd in 2025 te openen. Medio dit jaar zal een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen waarmee de gemeente grip houdt op de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit ruimtelijke kader is zo ingezet om tijd te bieden om een samenhangend kader te creëren voor het zuidelijk deel in de vorm van een stedenbouwkundig plan. De juridische vertaal slag van dit kader zal vervolgens een omgevingsplan voor het zuidelijk deel zijn. Verwacht wordt begin eerste kwartaal te starten aan het stedenbouwkundig plan voor het zuidelijk deel.



886 Pauwenven [status: anterieure overeenkomst]

De gemeente was voor een deel grondeigenaar van het projectgebied Pauwenven in Zaandam Zuid. De grond is verkocht aan een ontwikkelaar en opbrengsten daarvan zijn naar het investeringsfonds gegaan. Het project omvat de realisatie van 43 woningen aan Pauwenven (Vennenbuurt). De woningen zijn gerealiseerd. Het plan is administratief afgesloten en voor enkele restant kosten is een bedrag in de voorziening "Afwikkeling Gebiedsontwikkeling" opgenomen.

Kleurenbuurt voormalige sporthal De Vang [status: gemeentelijke grondpositie]

De sporthal “De Vang” in de Kleurenbuurt in Zaandam is in 2017 gesloopt. Een feitelijke ontwikkeling voor deze locatie is nog niet gestart. De sloopkosten zijn in 2017 verwerkt ten laste van de afdracht aan het investeringsfonds van de verkoop opbrengsten van vastgoed.

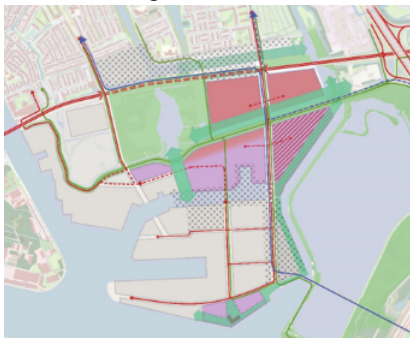
Direct naast deze grond staat het huidige zwembad “De Slag”. In de raadsinformatiebrief van 2022 staat dat het college op zoek gaat naar dekking van de toekomstige sloopkosten van het huidige zwembad De Slag en daarop terugkomt. In hoofdstuk drie van dit MPG wordt een methode genoemd om te maken voorbereidingskosten administratief als het ware tijdelijk te parkeren met daarbij de voorwaarde dat kosten dan maximaal vijf jaar geparkeerd mogen zijn. Gezien de doorlooptijd van nieuwe planvorming is vijf jaar meestal krap. Gemiddeld duurt het in Nederland langer dan vijf jaar voordat men start met de bouw.

In de begroting van dit MPG is opgenomen om een of enkele verwachte (netto) vastgoed verkoop opbrengsten toe te voegen aan een reserve om de sloopkosten grotendeels te kunnen bekostigen. Als binnen enkele jaren een grondexploitatie voor dit gebied wordt opgesteld en deze grondexploitatie kan de sloopkosten dragen, dan kunnen sloopkosten alsnog in die grondexploitatie worden opgenomen en als het ware dan intern worden vergoed aan verkoop vastgoed opbrengsten.¹⁹

670 Achtersluispolder [status: voorbereiding]

Op 6 april 2023 stelde de gemeenteraad het concept Perspectief Achtersluispolder vast. Hiermee besloot de gemeenteraad tot een belangrijke koerswijziging voor het gebied. Naast ruimte voor nieuwe woningen, werd besloten het gebied in belangrijke mate beschikbaar te houden voor praktisch geschoolde banen voor Zaanse werknemers en groei en vernieuwing van de bedrijvigheid. Daarbij werd gekozen voor een duidelijke zonering: een noordelijk deel waarin de focus ligt op wonen en een zuidelijk deel waarin de focus ligt op werken.

In de afgelopen periode zijn bedrijven, omwonenden en medeoverheden uitgenodigd om te reageren op het concept Perspectief. De opbrengsten hieruit zijn terug te vinden in de opgestelde Participatienota en verwerkt in het definitief Perspectief. Ook zijn in samenspraak met verschillende initiatiefnemers de ambities binnen het gebied meer concreet gemaakt. Zo zijn voor de deelgebieden Sluiskwartier, het Isaac Baartkwartier en het gebied rondom Rijksmonument De Vrede uitwerkingen opgesteld. Deze uitwerkingen hebben een plek gekregen in het definitief Perspectief. In januari 2025 ligt besluitvorming over het definitief Perspectief Achtersluispolder voor in de gemeenteraad.²⁰



788 Plan De Molenaar [status: anterieure overeenkomst]

Het project Molenaar in Westzaan Zuid is fysiek afgerond. Alle woningen zijn opgeleverd en inmiddels bewoond. De overdracht van de openbare ruimte van de ontwikkelaar naar de gemeente heeft nog niet plaatsgevonden.

¹⁹ De raadsinformatiebrief was het advies tot afvoeren van de agenda van raadsvoorstel inzake Zwembad De Slag (2022/1840) <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/b5651489-4d84-41b8-a565-fd7438c4b318?documentId=5600e905-7a97-4072-a13c-5429c50170cd&agendatempld=3e3fe0aa-36fc-40f1-b468-cee6c5a25421>

Verkoop opbrengsten vastgoed werden na aftrek van verkoopkosten tot en met 2024 toegevoegd als voeding van het investeringsfonds. Het is de verwachting dat in de toekomst weer er een bestemmingsreserve zal zijn waar de resultaten verkoop resultaten van vastgoed aan worden toegevoegd.

²⁰ Op het moment van schrijven is het perspectief vastgesteld.

<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/3c9e5c59-d5b0-4c09-801b-e893e6681620?documentId=e2efb753-8821-403c-9a4c-ad06fa492f1f&agendatempld=59a5d7dc-fc1b-49f0-ac1c-8abd9d8e2db4>

823 Westzanerwerf [status: anterieure overeenkomst]

In december 2023 heeft het college een ontwerpbesluit genomen over het ontwerp uitwerkings- en wijzigingsplan. De beoogde bouw telt in totaal circa 190 woningen. De ontwerpplannen voor Westzanerwerf hebben per 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerp uitwerkingsplan en ontwerp wijzigingsplan Westzanerwerf zijn er gedurende bovengenoemde inzageperiode zienswijze ingediend. Momenteel wordt gezien of de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden. Zodra hier duidelijkheid over is, is kan gestart worden met de beantwoording van de zienswijzen.

850 Ikea/Zuiderhout [status: initiatiefase]

Zuiderhout ligt op een zeer centrale locatie, als onderdeel van knooppunt station Zaandam, tussen het stadscentrum en het Hembrugterrein. Zuiderhout grenst aan de zuidkant van het centrumgebied van Zaandam. In 2024 is de Ikea-kavel aangekocht.²¹



In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat de herontwikkeling van Zuiderhout mogelijkheden biedt om de dynamiek van het stadscentrum in zuidelijke richting door te trekken, aansluitend op de Houthavenkade en het Hembrugterrein.

De gemeente heeft een belangrijke grondpositie op Zuiderhout Noord, door het verwerven van panden en grondstukken van de voormalige Bruynzeel-fabriek, die eigendom waren van de voormalige Regionale Ontwikkelingsmaatschappij NZKG (RON) en door de aangekochte Ikea-kavel. Daarmee is in Zuiderhout Noord een aaneengesloten gebied ontstaan, wat de kansen vergroot om te komen tot herontwikkeling en nieuwe functies.



De haalbaarheidsstudie is afgerond. De studie toont aan dat de herontwikkeling van delen van Zuiderhout grote potentie hebben. Met het naar het zuiden aanhelen van het stadshart en het ontwikkelen van een knooppunt wordt geïnvesteerd in de bouw van woningen en in economische en maatschappelijke beleidsdoelen zoals een gezonde stad, een leefbare en sociaal veilige stad, een productieve stad, een inclusieve stad en zelfs een '10-minuten-stad'.

Door het gebied op te knippen in 6 verschillende ontwikkelvelden wordt enerzijds ingespeeld op de dynamiek per gebied en tegelijkertijd voorkomen dat de opgave te groot wordt. Voor twee ontwikkelvelden (1 en 3) wordt gestart met het opstellen van een startnotitie om de mogelijke ontwikkeling op deze twee ontwikkelvelden verder uit te werken en voor te bereiden.

²¹ Het raadbesluit "aankoop IKEA kavel" van 21 september 2023 heeft zaaknummer 7722454

<https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/006071a5-d26a-43e4-954d-41b480400947?documentId=d03f872e-eb21-4014-a7ff-c2ee02f26b86&agendaltemId=d242e857-b6a3-4ba7-8c50-7a7f39b7bf96>

769 Nauerna en omgeving [status: overig project]

Voor park Nauerna zijn uitvoeringspartners overeengekomen dat er een generiek toetsingskader voor veilig recreëren voor stortplaatsen en vervolgens een locatie-specifieke beoordeling voor park Nauerna door het RIVM wordt opgesteld. De rapportages RIVM zijn medio november 2024 gepubliceerd.²² Bestuurlijk hebben de uitvoeringspartners besloten dat fase 1 wordt afgedekt met een bovenafdichting inclusief folie. Deze afdichting voldoet aan de regels van het bestemmingsplan “Reparatie Omgeving Nauerna”. Naar verwachting kunnen bezoekers binnen drie jaar veilig gebruik maken van 19 hectare park. Het overige deel van de stort zal conform het beoordelingskader worden ingericht met drainage- en deklagen. Indien uit controle gasmetingen blijkt dat veilige recreatie mogelijk is, zal de gemeente een ruimtelijke procedure starten om het recreatief gebruik op dit gedeelte van het park (fase 2 en 3) mogelijk te maken. Afvalzorg draagt zorg voor de afwerking van de stort en de inrichting van het park.

Voor park Hoogtij is een ontwerp gemaakt in samenwerking met de belanghebbenden. Het ontwerp inclusief de financiële consequenties wordt nog voorgelegd aan B&W. Vervolgens volgt realisatie van het park. Naar waarschijnlijk vindt de start plaats in 2025.

In 2024 zijn kosten voor de kadevoorzieningen Zijkanaal-D deels ten laste van het jaarbudget Nauerna en omgeving verwerkt. De geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het laatste restant bedrag dat hierdoor in de reserve Zijkanaal-D is gebleven, is in de begroting van dit MPG opgenomen voor nog te maken ambtelijke kosten Nauerna.

629 HoogTij [status: eigen grondexploitatie]

Bedrijventerrein HoogTij (circa 100 ha netto uitgeefbaar terrein) in Westzaan wordt ontwikkeld door Gemeente Zaanstad in nauwe samenwerking met Port of Amsterdam. Het terrein ligt aan het Noordzeekanaal in de Westzanerpolder en kent zowel havengebonden als ‘droge’ bedrijfskavels.



Verkavelingskaart HoogTij. Blauw is uitgegeven (al dan niet geleverd). Geel met arcering is onder optie of gereserveerd. Rood is grond voorzien als truckparking en tbv horecakavels.

In 2024 zijn voor meerdere kavels optieovereenkomsten getekend en ook is bedrijfsgrond geleverd. In totaal is door Zaanstad ruim 33.000 m² uitgegeven. De totale omvang van de nog uit te geven/te leveren gronden op Hoogtij bedraagt per 31 december 2024 circa 21 hectare. Hiervan ligt circa 2,6 hectare in fase 1 (oostelijk deel van HoogTij) en zo'n 18,7 hectare in fase 2 (noordwestelijk kwadrant). Alle nog niet uitgegeven/geleverde grond is onder optie of gereserveerd. Gereserveerde gronden zijn beoogd voor bedrijven die vanwege een actuele transformatieopgave elders in Zaanstad dienen te verplaatsen.

²² <https://www.rivm.nl/nieuws/nieuw-beoordelingskader-voor-recreatie-op-gesloten-afvalstortplaatsen>

Het haventerrein van HoogTij (zuidwestelijk kwadrant) is in erfpacht uitgegeven door Port of Amsterdam (PoA). Het westelijk deel van het haventerrein is reeds uitontwikkeld. Eind 2023 is BLC gestart met de bouw van haar fabriek op het oostelijk deel van het haventerrein. Ook is gestart met de uitbreiding van de havenkade op HoogTij. In 2025 en 2026 zullen de (eerst fase) werkzaamheden op het haventerrein worden afgerond en zal zowel de fabriek van BLC als de uitgebreide kade in gebruik genomen worden.



De nabijheid van HoogTij bij het stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Polder Westzaan maakt dat bij nieuwe bedrijfsvestingen op HoogTij nadrukkelijk rekening moet

worden gehouden met stikstofdepositie van bedrijven. Tot op heden heeft deze problematiek nog niet geleid tot het stranden van vestigingstrajecten, mede als gevolg van de mogelijkheden die er bestaan om op HoogTij te kunnen salderen met stikstofdepositie als gevolg van (voortgezette) agrarische activiteiten op HoogTij. Een ander risico voor de ontwikkeling van HoogTij betreft de ontoereikende capaciteit van het elektriciteitsnet van Liander. Om hieraan tegemoet is als noodmaatregel besloten tijdelijk weer gasaansluitingen op HoogTij toe te staan, tot het moment dat Liander haar net verzwakt heeft. Naar verwachting is hier sprake van in 2028.

Met inachtneming van de huidige uitgiftestrategie, de beschikbare gronden en bovengenoemde risico's is het uitgangspunt dat het project in 2030 wordt afgerond.



5. Reserves, voorzieningen en totaal overzicht

5.1. Bovenwijkse en wijkgebonden kosten

Om Zaanstad leefbaar en aantrekkelijk te houden en geformuleerde ambities te kunnen realiseren, is het nodig om te investeren in de stad. Denk hierbij aan investeringen in het openbaar vervoer bijvoorbeeld rond stations, fietsbruggen over de Zaan, de bereikbaarheid per auto maar ook parken en nieuwe recreatiegebieden en maatschappelijke functies zoals sportparken en scholen. Hierdoor wordt het aantrekkelijker om in Zaanstad te wonen en te werken. De kosten die de gemeente hiervoor maakt zijn gebiedsoverstijgende kosten omdat deze kosten zien op openbare infrastructuur en voorzieningen waar meer dan één gebied profijt van heeft. De gemeente investeert hierin zelf en vraagt initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen om hieraan naar rato bij te dragen. Bouwprojecten in de hele stad profiteren immers ook van goede voorzieningen in de stad.

Op 21 februari 2021 heeft de Raad de nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad (GKZ) vastgesteld. In de tabellen hieronder is de stand van twee reserves opgenomen. Het eerste deel is de reserve infrastructurele werken (tabel 5.1.1) waarbij de dotaties komen vanuit de getekende exploitatieovereenkomsten en grondexploitaties. Dit waren al bestaande plannen waarvoor nog het voormalige tarief per m² bvo geldt.

Tabel 5.1.1 Reserve infrastructurele werken (bedragen x € 1.000)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Beginsaldo	97	127	325	467	698	398	98
Dorpsstraat 707 etc.	0	33					
Houthavenkade	0	510					
Oostzijde 136	30						
Paltroukstraat	89	89					
Meneba Wormerveer	0	211	211	181			
Kreekrijk	0	0	231				
Poelenburg Jaspersstraat	0	0	0	350			
vml. Nuonterrein Z'dam	0	44					
Uitnamen Kogerveldwijk ²³	-89	-89					
Uitnamen investeringsfonds	0						
Uitnamen algemeen		-600	-300	-300	-300	-300	
Eindsaldo res. infra	127	325	467	698	398	98	98

De twee uitnamen Kogerveldwijk 2024 en 2025 betreffen twee interne overboekingen naar de reserve wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk.

De tegenhanger van de uitnamen investeringsfonds is in de actualisatie van het investeringsfonds geraamd als inkomsten. In 2024 was vanuit de reserve infrastructurele werken op basis van MPG 24.2 een afdracht van € 0,55 mln. begroot. Omdat op het moment van het eerste opmaken van de concept jaarrekening 2024 begrote toevoegingen aan de reserve niet waren verwerkt, is er geen afdracht naar het investeringsfonds in 2024 geboekt.

Bij de voorjaarsnota is het voorstel de systematiek te wijzigen en niet meer af te dragen aan het investeringsfonds. In de tabel is de afdracht investeringsfonds geschrapt en een nieuwe regel uitname algemeen toegevoegd.

Voor de nieuwere plannen wordt de nieuwe reserve gebiedsoverstijgende kosten gehanteerd. De bedragen die hierin terechtkomen zijn gebaseerd op de nieuwe m²-prijs bvo (tabel 5.1.2).

Op de volgende bladzijde staat de tabel met de realisatie 2024 en verwachting voor 2025 tot en met 2030 op basis van de ramingen van dit MPG.

²³ De uitnamen Kogerveldwijk betreffen kosten die direct zijn bestemd voor openbare-ruimte-projecten die zijn gerelateerd aan de ontwikkelingen in de Kogerveldwijk en de WBI-subsidie.

Tabel 5.1.2 Reserve GKZ (bedragen x € 1.000)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Beginsaldo	0	97	873	1.402	844	244	1
Centrumgebied Westerkoog		416					
Plan Jonker Juffer		79					
Hilko Zaandam			440				
Saendenborgh (Inverdán)			644				
Gasfabriekterrein K'nie		203					
Gedempte Gracht 19-23		44					
Rosariumplein Krommenie	35						
Ardagh Zaandijk		273					
Slachthuisstraat 67-67A	332	25					
Poelenburg Oost						356	
Weiteveen Zaandam				42			
Zeemanstraat 79A		64					
Dukra Zaandam	254						
Smeeke Ven Assendelft			45				
Overige kleine projecten	31	51					
Uitnamen Kogerveldwijk		-79					
Uitnamen investeringsfonds	-554						
Uitnamen algemeen		-300	-600	-600	-600	-600	
Eindsaldo res. GKZ	98	873	1.402	844	244	0	0

Voor de bijdrage aan het investeringsfonds vanuit de reserve GKZ geldt dat de gelden alleen bestemd zijn voor de genoemde projecten (bijlage 2) van de Nota GKZ.²⁴

Ook voor deze reserve geldt dat bij de voorjaarsnota het voorstel ligt de systematiek te wijzigen en niet meer af te dragen aan het investeringsfonds. In de tabel is de afdracht investeringsfonds met ingang van 2025 geschrapt en een nieuwe regel uitnamen algemeen toegevoegd. Hierbij moet de gemeente wel in acht blijven nemen dat bijdragen van ontwikkelaars op basis van de Nota GKZ alleen bestemd zijn voor genoemde projecten. Op deze lijst staan echter ook projecten waarvan al de kosten al zijn gerealiseerd. Dit betekent financieel dat de geraamde uitnamen voor de eerstkomende jaren niet onder een risico vallen dat projecten (nog) niet zijn gestart en uitname niet mogelijk is.

Bij de voorjaarsnota staan de uitname als algemene onttrekking reserve en hiermee min of meer als algemene dekking begroot. De gemeente loopt echter wel het risico dat binnen de uitvoering van de projecten door omstandigheden niet aan voorwaarden van bestaande contracten kan worden voldaan en hierdoor de begrote inkomsten niet gerealiseerd worden.

De gemeente gebruikte de ARG als buffer functie tussen de grondexploitatie resultaten en de begroting zoals beschreven is in hoofdstuk 2. Tabel 5.1.1 en tabel 5.1.2 laten zien dat deze reserves niet veel buffer hebben. Zo is voor 2025 het verwachte beginsaldo lager de begrote uitname. Bij het volgende MPG zal daarom een nieuwere reeks worden aangeboden zodat deze reserves meer bufferfunctie hebben en bij mogelijke vertraging van het ontvangen van gelden niet direct de begroting geraakt wordt.

Kogerveldwijk

Naast de reserve GKZ is er een reserve voor de wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk. Op basis van de nota wijkgebonden kosten Kogerveldwijk is een apart tarief per m² bvo specifiek voor de Kogerveldwijk vastgesteld.²⁵

In de tabel op de volgende bladzijde staat het verwachte verloop van deze reserve op basis van de raming van dit MPG.

De uitnamen uit deze reserve zijn voor kosten voor openbare ruimte projecten in het WBI-Kogerveld gebied.

²⁴ De regeling is ook te zien op overheid.nl: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653910>

²⁵ De regeling is ook te zien op overheid.nl: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653918>

Tabel 5.1.3 Reserve Wijkgebonden bestedingen Kogerveldwijk (bedragen x € 1.000)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Beginsaldo	1.176	2.413	2.720	2.994	5.812	5.792	3.712
Plan Jonker Juffer		48					
Kan Palen	0	0	600				
Hiko	0	0	266				
Oostzijderveld fase1	873	0		2.837			
Slachthuisstraat 67-67A	200	15					
Paltrokstraat	75	75					
Overboeking res. infra/GKZ	89	168					
Uitname gebied WBI proj.	0	0	-591	-20	-20	-2.080	-3.712
Eindsaldo res. Kogerveld	2.413	2.720	2.994	5.812	5.792	3.712	0

5.2. Voorzieningen

Voor een aantal plannen is het de verwachting dat deze met een verlies zullen eindigen. Hiervoor bij de jaarrekening bedragen vanuit de ARG apart gezet. Deze voorzieningen zijn hieronder opgenomen met een toelichting..

Tabel 5.2 Ontwikkeling voorzieningen/verantwoording voorzieningen (bedragen x € 1.000)

Voorzieningen	1-1-2024	Mutatiesaldo	31-12-2024	Reden mutaties
Gebiedsontwikkeling (algemeen)	12.288	+484 -26	12.746	Bijstelling MPG 25.1 Inzet van de voorziening
Afwikkeling gebiedsontwikkeling	395	+201 -100	497	Toevoeging aan voorziening Inzet van de voorziening

De mutatie voor de (verlies)voorziening 'Gebiedsontwikkeling (algemeen)' heeft te maken met de plannen waarvoor een verlieslatend eindsaldo wordt verwacht. De kosten worden niet helemaal terugverdiend en daarom is hiervoor een voorziening getroffen.

In 2024 is € 0,48 mln. toegevoegd aan de (verlies)voorziening. Dit is minder dan bij MPG 24.2 was begroot. Het bedrag is terug te zien in tabel 2.3 van de ARG. Daarnaast is voor € 0,03 mln. van de voorziening gebruikt bij het administratief afsluiten van plannen met een nadelig rest saldo waarvoor al een bedrag in de voorziening zat.

De voorziening 'Afwikkeling gebiedsontwikkeling' is voor een groot deel voor de restantkosten van projecten die in de administratie al zijn afgesloten. In 2024 is € 0,11 mln. toegevoegd vanwege kosten voor het Multifunctieterrein Saendelft, en € 0,09 mln. voor verwachte kosten van administratief afgesloten plannen. Voor het project Zijkanaal D kadeforzieningen waren de werkzaamheden begin 2024 nog niet gestart. Aan het eind van 2023 was daarom een bedrag aan de voorziening toegevoegd en dit is in 2024 ingezet.

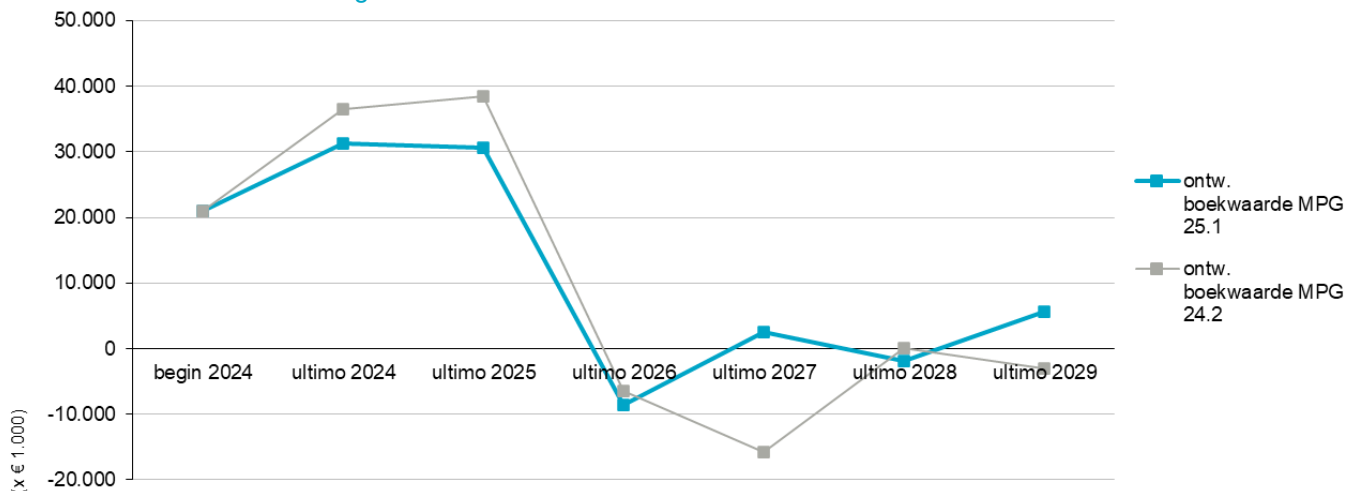
5.3. Aanvullende toelichting van de ontwikkeling van de boekwaarden

In hoofdstuk 3 staan de financiële gevolgen per soort ruimtelijk ontwikkelingsplan uitgewerkt. Het hoofdstuk laat verwachte eindresultaten dan wel de contante waarden van de plannen zien. De grafiek hieronder laat de meerjarige ontwikkeling van het saldo van de kosten en opbrengsten van de vastgestelde ruimtelijke plannen zien.

Het saldo van de gerealiseerde kosten minus de opbrengsten noemen we de boekwaarde. Een boekwaarde moet minimaal terugverdiend worden om een project niet met verlies af te sluiten.

De grafiek laat de meerjarige ontwikkeling vanuit de laatste ramingen van actieve plannen (grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten) van het huidige MPG 25.1 zien. De lijn in de grafiek grafiek is de totale boekwaarde, dat is een optelsom van alle boekwaarden van deze plannen samen.

Grafiek 5.3.1 Ontwikkeling van de boekwaarde



Op hoofdlijnen kan het volgende worden opgemerkt bij de grafiek.

- De boekwaarde is in 2024 toegenomen met € 11 mln. Hierin zit ook de aankoop van de Ikea-kavel in.²⁶ De boekwaarde is echter minder toegenomen dan werd verwacht op basis van de MPG 24.2 raming.
- Voor 2026 zijn veel inkomsten begroot, hierdoor daalt volgens de raming van dit MPG de terug te verdienen boekwaarde zelfs onder nul. Een kanttekening hierbij is dat projecten kunnen vertragen door allerlei omstandigheden en bij een volgend MPG enkele inkomsten misschien wel zijn doorgeschoven naar een later jaar.
- Het is mogelijk dat een boekwaarde binnen een grondexploitatie op enig moment onder nul komt omdat eerst inkomsten zijn geboekt en daarna nog kosten worden gemaakt. Het kan echter op zo'n moment voorkomen dat volgens de voorschriften eerder winst genomen moet worden. Deze winstneming is dan een uitname (kostenpost) in het project waardoor de boekwaarde toeneemt, dus dan hierdoor minder of niet negatief is.

Onderstaande tabel laat de waarden van de grafiek zien. De beginstand 2024 van de boekwaarden was voor de raming 24.2 en 25.1 is natuurlijk gelijk. Voor de verwachting 25.1 sluit het saldo ultimo 2024 van € 31 mln. aan bij het totaaloverzicht grondzaken, tabel 5.4.

Tabel 5.3.1 Ontwikkeling van de boekwaarden (bedragen x € 1.000)

	begin 2024	ultimo 2024	ultimo 2025	ultimo 2026	ultimo 2027	ultimo 2028
Verwachting 24.2	20.990	36.485	38.520	-6.425	-15.782	101
Verwachting 25.1	20.990	31.221	30.592	-8.576	2.450	-1.944

²⁶ Voor de eenvoud van de grafiek is het verloop per jaar alleen gebaseerd op de inkomsten en uitgaven. De stand van de voorziening en strategische gronden zit alleen in het beginsaldo en wordt zo in feite ongewijzigd doorgetrokken.

5.4. Totaaloverzicht grondzaken

Onderstaande tabel vat het cijfermateriaal van dit MPG samen. Het laat twee keer dezelfde gegevens zien. Een keer wordt de benadering vanuit de gebieden uit hoofdstuk 4 gebruikt. Het tweede deel is de benadering per plansoort.

Tabel 5.4 Totaaloverzicht Grondzaken (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Geraamde kosten 2025 t/m eindjaar	Geraamde opbrengsten 2025 t/m eindjaar	Geraamd eind- resultaat	Contante waarde 31-12-2024	Verwacht eindjaar
Inverdan	5.892	79.293	74.248-	10.937	9.521	2031
Centrum	26	21.639	20.300-	1.365	1.262	2032
Noord	11.227	10.433	21.301-	359	342	2028
Midden	-6.079	27.780	25.759-	4.057-	3.824-	2027
Zuid	32.681	35.700	82.768-	14.387-	12.815-	2027
Voorziening	-12.746					
Planafsluitingen	219					
Totaal	31.221	174.845	224.375-	5.782-	5.513-	

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Geraamde kosten 2025 t/m eindjaar	Geraamde opbrengsten 2025 t/m eindjaar	Geraamd eind- resultaat	Contante waarde 31-12-2024	Verwacht eindjaar
Grondexploitaties	29.946	122.053	160.516-	8.516-	7.951-	
Voorziening	-9.458					
Subtotaal actief grondbeleid	20.488	122.053	160.516-			
Nog te ontv. anterieure overeenkomsten	2.665	19.586	20.402-	1.848	1.669	
Vooruit ontv. anterieure overeenkomsten	-4.201	28.581	23.494-	886	769	
Planafsluitingen	219					
Voorziening	-3.288					
Subtotaal faciliterend grondbeleid	-4.605	48.166	43.896-	2.734	2.439	
Strategische gronden	15.338	4.625	19.963-			
Totaal	31.221	174.845	224.375-	5.782-	5.513-	

Kengetal grondexploitatie

Bovenstaande tabel geeft aan dat bij de jaarrekening 2024 de boekwaarde van de grondexploitaties € 20,5 mln. bedraagt inclusief de getroffen voorziening.²⁷ Voor de totale baten van de gemeente gaat het niet alleen om verwachte baten voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, maar om alle baten 2024 uit de hele jaarrekening van de gemeente Zaanstad exclusief reserves. Op het moment van schrijven van dit MPG zijn de totale baten volgens de conceptjaarrekening 2024 voor de gemeente € 752 mln. Het kengetal grondexploitatie komt hiermee uit op 2,7%.²⁸

De post van de strategische gronden zou ook meegerekend kunnen worden met het idee dat ontwikkeling van deze gronden onder een toekomstige grondexploitatie zouden kunnen vallen. Dan zou het gaan om € 35,8 mln. inclusief de getroffen voorziening. Dan zou het kengetal op 4,8% uitkomen.

In de eerdere documentatie bij dit kengetal gaf men aan dat een getal van 10% of hoger als kwetsbaar wordt gezien.

²⁷ In de boekwaarde van de grondexploitaties zit voor € 1,54 mln. aan subsidies die per 31-12-24 nog niet helemaal zijn besteed. Men zou theoretisch ook kunnen redeneren dat dit nog niet meetelt en per 31-12-24 de boekwaarde inclusief voorziening dan € 22,0 mln. moet zijn.

²⁸ De eerste berekening luidt: $20,49 : 752 = 0,0272$. Dat is afgerond 2,7%.
De tweede berekening luidt: $35,83 : 752 = 0,0476$. Dat is afgerond 4,8%.

Bijlage 1 Aansluiting met de jaarrekening

In de eerste tabel hieronder staan de cijfers uit de jaarrekening 2024 onderdeel dienstproduct 02.05 Gebiedsontwikkeling. Deze cijfers staan binnen programma 02 Stedelijke ontwikkeling.

Tabel 6.1.1 Cijfers uit de jaarrekening 2024 – totaal (bedragen x € 1.000)

2.5 Gebiedsontwikkeling	Lasten begroot	Lasten Werkelijk	Baten begroot	Baten Werkelijk
Resultaat voor bestemming	28.222	20.669	33.504-	25.095-
Mutaties reserves	7.134	4.829	3.136-	1.408-
Saldo	35.356	25.498	36.640-	26.503-

Het saldo van deze cijfers is begroot € 1.284- duizend en werkelijk € 1.005- duizend. Dit geeft een nadelig verschil van € 279 duizend voor de jaarrekening 2024. In de jaarrekening onder 2.4 *investeringsfonds & transformatiefonds* is echter *intern* een bedrag van € 550 duizend niet naar het investeringsfonds geboekt. Daarnaast is daar per saldo voor € 272 duizend minder uit het investerings- en transformatiefonds onttrokken. Het verschil van € 550 duizend en € 272 duizend is € 278 duizend. Met andere woorden, het nadelige verschil tussen de begroting en de werkelijkheid voor 2.5 *Gebiedsontwikkeling* heeft bijna geheel in de jaarrekening een interne tegenhanger onder 2.4 *Investeringsfonds & transformatiefonds*. Het feitelijke verschil in de jaarrekening is dus per saldo eigenlijk bijna nul.

Om meer inzicht te geven in de werkelijkheid achter deze cijfers, staan de lasten en baten van bovenstaande tabel hieronder uitgesplitst in bekende categorieën uit dit MPG.

Tabel 6.1.2 Cijfers uit de jaarrekening 2024 – verder uitgesplitst (bedragen x € 1.000)

2.5 Gebiedsontwikkeling	Lasten begroot	Lasten Werkelijk	Baten begroot	Baten Werkelijk
Anterieure overeenkomsten	12.684	9.228	16.065-	11.252-
Grondexploitaties	17.519	8.333	17.041-	12.842-
Voorbereiding (PRI) incl. De Hemmes	200	1.096	0	907-
Overige projecten	609	257	300-	0
(Verlies)voorziening	1.489	766	0	282-
subtotaal kosten/baten	32.501	19.679	33.406-	25.282-
Algemene reserve Grondzaken	2.991	2.821	1.489-	484-
Reserve infrastructurele werken	602	119	639-	89-
Reserve GKZ	2.150	651	633-	554-
Reserve Kogerveld	1.391	1.238	29-	0
Onttrekking overige reserves			345-	281-
subtotaal mutaties reserves	7.134	4.829	3.136-	1.408-
Doorboeken saldo naar boekwaarden ²⁹	-4.279	990	99-	187
Saldo	35.356	25.498	36.640-	26.503-

In de tabel staan de werkelijke kosten en opbrengsten 2024 voor de grondexploitaties en de projecten in de categorie exploitatieovereenkomsten. Daarnaast waren er binnen het dienstproduct 2.05 nog enkele projecten, te weten het project (769) Nauerna en omgeving, (770) Zijkanaal-D. De kosten voor deze projecten zijn formeel geen grondexploitatiekosten maar vanwege de relatie wel binnen dienstproduct 2.5 *Gebiedsontwikkeling* verwerkt. Ze zijn in de bovenstaande tabel daarom apart vermeld. In de tabel is te zien dat de opbrengsten voor de grondexploitaties hoger zijn dan de kosten. Hierdoor nam de terug te verdienen boekwaarde af. Dit is te zien in de grafiek van hoofdstuk 5.2.

In de tabel zijn meer kosten en meer opbrengsten voor de PRI te zien. De inkomsten zijn grotendeels de interne overboeking van de (MPG) project administraties naar het centrale PRI-budget en overboekingen naar vastgoed kosten. Per saldo is dit lager dan de tabel 3.3.1 in dit MPG die de besteding 2024 van het PRI-budget laat zien. Dit komt omdat een aantal kosten zoals de planstudie

²⁹ Het doorboeken naar boekwaarden voor anterieure overeenkomsten staat in de categorie 'baten'. Voor de grondexploitaties en grondexploitaties in voorbereiding (activeren) staat het doorboeken naar boekwaarde in de categorie 'lasten'.

rechtstreeks op het PRI-budget worden verwerkt. Het begrote bedrag van € 200 is voor De Hemmes en de werkelijke kosten waren € 188 duizend. Het verschil van € 12 duizend blijft in de reserve De Hemmes. Via MPG 24.2 was begroot om € 1.489 aan de verliesvoorziening toe te voegen. In werkelijkheid is dit € 484 duizend geworden.³⁰ Dit is ook zichtbaar in tabel 2.2 in dit MPG.

De toevoeging van € 2.821 duizend aan de algemene reserve grondzaken (ARG) en onttrekking van € 484 duizend aan de ARG geeft een saldo van € 2.337 duizend. Dit is precies het verschil tussen het beginsaldo 2024 van de ARG en het beginsaldo 2024 van de ARG volgens tabel 2.2.

De toevoeging van € 89 duizend aan de reserve infrastructurele werken staat gespecificeerd in tabel 5.1.1 in dit MPG. De onttrekking van € 89 duizend uit deze reserve is voor hetzelfde bedrag de toevoeging aan het investeringsfonds. Ook dit staat in tabel 5.1.1 in dit MPG.

De toevoeging van € 651 duizend aan de reserve GKZ staat gespecificeerd in tabel 5.1.2 in dit MPG. De onttrekking van € 554 duizend uit deze reserve staat ook in tabel 5.1.2 in dit MPG.

De toevoeging van € 1.238 duizend aan de reserve Wijkgebonden kosten Kogerveldwijk staat gespecificeerd in tabel 5.1.3 in dit MPG.

Saldo mutatie boekwaarde

Alle grondexploitaties en exploitatie overeenkomst projecten in het MPG hebben in de begroting en in de werkelijkheid een totaal saldo van nul voor de jaarrekening. Dit komt omdat wordt verrekend met de boekwaarde van een project (ook wel plan genoemd) of met een reserve. Zijn er minder kosten gemaakt, dan wordt minder door-geboekt naar de boekwaarde. Daarom staat in de bovenstaande tabel dat het saldo is verrekend met de boekwaarden. Dit is per saldo € 1.177 duizend.³¹

Ten slotte kan worden opgemerkt dat de grondexploitaties en projecten op basis van een anterieure overeenkomsten uiteraard op enig moment een voordelig of nadelig (eind)saldo kunnen hebben. Dit is dan niet een jaarsaldo van de gemeente, maar wordt verwerkt binnen de algemene reserve grondzaken (ARG). Voor het financiële overzicht is tabel 2.2 van de ARG een van de belangrijkste tabellen van dit MPG.

Aansluiting dit MPG 25.1 (jaarrekening 2024) met MPG 24.1 (jaarrekening 2023)

Volgens MPG 24.1 bij de jaarrekening 2023 was de boekwaarde van de grondexploitaties € 30.936 duizend. Het verschil met het bedrag van dit MPG van € 29.946 duizend is € -990 duizend. Dit bedrag is ook terug te vinden in tabel 6.1.1.

De boekwaarden van de exploitatieovereenkomsten en dergelijke was volgens MPG 24.1 € -1.131 duizend.³² Het verschil van met het bedrag van dit MPG van € -1.318 duizend is € -187 duizend. Dit is precies het andere bedrag dat in de tabel staat onder 'mutatie boekwaarde'.

³⁰ Boekhoudkundig was het als € 766 duizend toevoeging en € -282 duizend vrijval verwerkt. Dit is samen pas saldo € 484 duizend toevoeging.

³¹ Het saldo van de wijziging boekwaarden is hier iets anders dan genoemd in de grafiek en tabel 5.4. Dit komt omdat naast het teruglopen van de 'terug te verdienen boekwaarde' van de grondexploitaties ook de (verlies)voorziening is aangepast en er wijziging is geweest in de categorie strategische gronden. De grootste andere wijziging is de aankoop van de Ikea-kavel.

³² In tabel 5.4 van dit MPG 25.1 is de boekwaarde voor exploitatieovereenkomsten en dergelijke $2.665 - 4.201 + 219 = -1.318$. In tabel 5.5 op bladzijde 40 van het MPG 24.1 was het $2.682 - 3.506 - 289 - 17 = -1.131$.

Bijlage 2 Transformatiefonds

Het bij het besluit van 8 juli 2021 beschikbaar gestelde bedrag uit het transformatiefonds van € 25,3 mln. bestaat uit de volgende componenten:

1. Restant cofinanciering om de drie WBI-programma's te dekken € 4,8 mln.
2. Een 'risicobuffer' voor de drie WBI-programma's € 6,4 mln.
3. Voorbereidingskosten WBI en de beleidsintensivering t.b.v. een voortvarende start binnen vier jaar € 9,5 mln.
4. Kostenindexatie € 4,6 mln.

Hieronder staan drie tabellen met de actuele stand van de hierboven genoemde eerste drie onderdelen. Vervolgens wordt daaronder aangegeven wat de stand van zaken is met betrekking tot punt 4.

Tabel 7.1 Stand van zaken restant cofinanciering (bedragen x € 1.000)

WBI Gebied	Gereserveerd	Opmerking
Noord	2.206	Dit bedrag is gereserveerd voor bijdrage extra brug en infrastructuur Noord
Centrum	754	Dit bedrag is volledig voor de Peperstraat
Totaal	2.960	

Toelichting: Van bedrag aan cofinanciering van € 4,8 mln. is hiermee € 2,96 gealloceerd.

Tabel 7.2 Stand van zaken risicobuffer (bedragen x € 1.000)

WBI Gebied	Gereserveerd	Opmerking
Centrum	946	Bedrag is inmiddels geboekt t.b.v. Mauritsbuurt
Centrum	1.690	Dit bedrag maakt nu onderdeel uit van de raming Peperstraat en omgeving
Totaal	2.636	

Toelichting: Van de risicobuffer van € 6,4 mln. is vooralsnog nu € 2,6 mln. ingezet.

Tabel 7.3 Stand van zaken voorbereidingskosten (bedragen x € 1.000)

WBI Gebied	Werkelijk 2021	Werkelijk 2022	Werkelijk 2023	Werkelijk 2024	Begroot 2025
Voorbereiding Noord	3	97	101	33	300
Voorbereiding Kogerveldwijk	62	153	114	519	532
Voorbereiding Centrum	42	144	74	128	300
Beleidsintensivering	0	665	693	1.014	2.154
Totaal	107	1.059	983	1.693	3.286

De tabel geeft aan dat van het bedrag van € 9,5 mln. (punt 3) vanuit het transformatiefonds tot en met 2024 € 3,8 mln. is ingezet. Voor 2025 is op het moment van schrijven € 3,3 mln. begroot.

Onder de beleidsintensivering vallen verschillende (deel)budgetten. Dit zijn bijvoorbeeld planning, stikstof, klimaatadaptatie, mobiliteit, P&C en verantwoording.

De post onder het vierde punt (kostenindexatie) is een puur financieel technische om ontwaarding van de budgetten te voorkomen. Voor wat betreft deze post van kostenindexatie zal over het verstrekte krediet niet apart nog toestemming worden gevraagd bij het bestuur of bij een 'investeringsboard' van het transformatiefonds. Via de P&C-documenten wordt dit op reguliere manier verwerkt. Op dit moment is een eerste bedrag van € 1,75 mln. in beeld gekomen voor Kogerveldwijk.

Naast het besluit van 8 juli 2021 zijn in de huidige MPG begroting nog twee bedragen vanuit het transformatiefonds begroot of gereserveerd. Voor de volledigheid worden deze bedragen in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven. De bedragen zijn ongewijzigd ten opzicht van MPG 24.1.

Tabel 7.4 Overige bedragen transformatiefonds (bedragen x € 1.000)

Gebied	Bedrag	Opmerking
Midden	2.675	Dit bedrag is opgenomen in de begroting voor Kan Palen sanering
Centrum	1.100	Deze reservering is opgenomen bij het raadsbesluit over Figaro
Totaal	3.775	

Voor Kan Palen / Hofwijk Noord was € 3,2 mln. in de begroting opgenomen als inzet vanuit het transformatiefonds. Inmiddels is hiervan € 0,55 mln. daadwerkelijke ingezet. In 2024 was besloten om € 1,1 mln. beschikbaar te stellen voor Inverdan Figaro locatie. Dit bedrag is nu (nog) niet in de raming van het MPG opgenomen en staat daarom als reservering in de tabel weergegeven.

In de tabel hieronder staan de totalen van de beschikte WBI bedragen en de woning aantallen uit de tabellen uit hoofdstuk vier. Voor de gestarte woningen zijn de aantallen met start bouw 2024 en eerder genomen. Op basis daarvan is een percentage bepaald ten opzichte van de aantallen uit de beschikking. Het laagste percentage is per WBI gebied toegepast op het bedrag aan WBI subsidie.

Tabel 7.5 Percentages gerealiseerde woningen en totaal beschikking (bedragen x € 1.000)

WBI Gebied	Beschikking	Gestart	Betaalbaar	Gestart	Totaal bedrag	Bedrag naar rato		
Gebied Noord	1.865	165	8,8%	1.012	60	5,9%	11.308	670
Kogerveldwijk	1.733	724	41,8%	1.129	631	55,9%	9.486	3.963
Gebied Centrum	4.274	1.730	40,5%	2.331	763	32,7%	11.226	3.674
Totaal	7.872	2.619		4.472	1.454		32.019	8.308

De tabel laat zien dat dan van totaal € 32 mln. subsidie € 8,3 mln. subsidie theoretisch als gerealiseerd zou kunnen worden gezien. Maar omdat de gemeente werkt met de deelprojecten wordt de subsidie niet simpel als één eenvoudig bedrag in de boekhouding verwerkt, maar volgens de bedragen per deelplan in de financiële ramingen van de gemeente. Inmiddels is € 2,7 mln. van de totale subsidie ingeboekt op verschillende deelplannen van de gemeente.



Bijlage 3 PRI-lijst (B&W besluitpunt 2)

Onderstaande lijst presenteert de projecten in de voorbereidingsfase waaraan de gemeente prioriteit geeft, de zogenaamde projecten 'doorgaan'. De lijst bevat zowel projecten waaraan zogenaamd PRI-budget is toegekend als andere projecten in voorbereiding.

De gemeentelijke organisatie werkt sinds 2024 met lijsten van een projecten waar prioriteit aan wordt gegeven. De onderstaande PRI lijst is een update van de lijst van vorig jaar met enkele nieuwe projecten erbij. De PRI lijst van vorig jaar was zo veel mogelijk ³³ afgestemd op de lijsten binnen de gemeentelijke organisatie.

Gebied	Plannaam
centrum	Oostkade 5-13
centrum	Behouden Haven Zaandam
centrum	Kleurenbuurt (garageboxen)
centrum	Westzijde 24-36 Zaandam ³⁴
centrum	Houthavenkade fase 3
centrum	Westzijde 248-252
centrum	Touwslagerstraat Zaandam
midden	Wezelstraat 1A
midden	Boerejonkerbuurt Hilko, voorheen Slachthuisstraat
midden	De Hemmes
midden	Oranjeboomstraat / Torenstraat Westzaan [nieuw]
midden	Hofwijk Noord fase 3
midden	Jufferstraat 1 / dr. Scholtenstraat
Midden	Zuideinde 110 Koog a/d Zaan
midden	Oostzijderveld fase 2
midden	Hondemanstraat Zaandam
midden	Westzijde 390 Zaandam
noord	Gebiedsvisie Mercurius Krommenie
noord	Kerkstraat Noord / PWN-terrein
noord	Gasfabriekterrein Wormerveer
noord	Locatie Tulpstraat Wormerveer
noord	Noorderhoofdstraat 37a-45a
noord	Chromos / Vlaar Krommenie
noord	Durghorst fase 2
noord	Twee locatie Dorpsstraat Assendelft centrum
noord	Bomenbuurt Krommenie
noord	Locatie Bunge Loders Wormerveer
noord	Kerkstraat 110 Wormerveer
zuid	Kraakstraat Zaandam [nieuw]
zuid	Achtersluispolder sluiskwartier

³³ Het is mogelijk dat een project met lage(re) prioriteit op de lijst staat, maar dat dit project wel onderdeel uitmaakt van een gebied waarvoor WBI-subsidie geldt. In dit geval is het project niet uit de PRI-lijst gehaald.

³⁴ Bij vorige MPG's was er een project of plan "hotel initiatieven centrum". Dit komt niet meer op de lijst voor. De locatie Westzijde 24-36 is als het ware nieuw in de lijst.

Ten opzichte van MPG 24.1 vervalt een project uit een lijst van PRI voorbereiding omdat inmiddels de exploitatie overeenkomst is getekend of een grondexploitatie of kredietbesluit is vastgesteld. De onderstaande tabel laat deze plannen zien. Eigenlijk was voor Lidl Vlasblomweg per 1 januari 2025 nog niet de exploitatie overeenkomst getekend, maar omdat op het moment van schrijven van dit MPG dat wel het geval is, is dit plan ook in deze tabel gezet.

Gebied	Plannaam
zuid	Poelenburg Zuid tijdelijke huisvesting
centrum	Locatie Dukra Zaandam
noord	Lidl Vlasblomweg
noord	Rosariumplein Krommenie
noord	Smeeke Ven Assendelft

Voor de vier projecten van deze vijf plannen is de actuele stand van zaken terug te lezen in hoofdstuk vier van dit MPG. Voor Lidl Vlasblomweg zal met ingang van het volgende MPG gerapporteerde worden onder de exploitatie overeenkomsten.



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

