gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 2026: standlijn 1 juli 2026
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Eveline Nelissen-Reumann
Collegevergadering	6 oktober 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13875716

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen op de bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 juli 2026 behorende bij het raadsvoorstel tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 juli 2026. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 juli 2026 vast te stellen;
2. de geactualiseerde grondexploitaties Boseilanden, Hart van Zwanenburg en Hoofddorp Zuidrand opnieuw vast te stellen met bijbehorend ruimtegebruik, looptijd, programma, financieel resultaat en budgetstanden;
3. aanvullend Voorbereiding-Toezicht-Administratie budget (VTA-budget) vast te stellen voor de volgende grondexploitaties:
   a. Hoofddorp Zuidrand € 550.000;
   b. Hart van Zwanenburg € 860.000;
4. aanvullend VTA-budget vast te stellen voor de volgende faciliterende projecten:
   a. Nieuw-Vennep West € 132.000;
   b. Victoriapark-Ymere € 600.000;
   c. Hoofddorp Noord AM Locatie € 310.000;
   d. Transformatorstation Incheonweg Rozenburg-Zuid € 30.000;
   e. Rijshornstraat 54 te Rijsenhout € 30.000;
5. aanvullend VTA-krediet vast te stellen voor het voorbereidende grondexploitaties:
   a. Beukenhorst Oost-Oost € 100.000;
   b. Badhoevedorp Schuilhoeve € 178.000;
6. administratieve budgetwijzigingen:
   a. Hoofddorp Nassaupark: het verplaatsen van € 121.000 uitvoeringsbudget naar VTA-budget;
   b. Spaarnebuiten: het verplaatsen van € 30.000 investeringsbudget naar VTA-budget;
7. voor de beslispunten 3, 4 en 6 vast te stellen de 25e begrotingswijziging van 2026;
8. voor beslispunt 5 vast te stellen het 23e kredietbesluit van 2026.

2. Samenvatting

Met het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG) geven wij een prognose van de te verwachten resultaten, zodat integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. De tMPG-rapportage is als geheime bijlage bijgevoegd.

Actualisaties
Bij het tMPG worden drie actualisaties van lopende grondexploitaties ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Het gaat om de grondexploitaties van Boseilanden, Hart van Zwanenburg en Hoofddorp Zuidrand.

Budgetaanvragen
Voor verschillende projecten wordt voorgesteld extra budget/krediet beschikbaar te stellen. De meeste aanvragen worden gedekt door de grondexploitaties of door een bijdrage van de ontwikkelaar die vastgelegd is of wordt in onderliggende overeenkomsten. Bij sommige projecten kunnen niet alle gemaakte gemeentelijke plankosten verhaald worden via een nog te openen grondexploitatie dan wel via een overeenkomst. Deze kosten gaan ten laste van de Algemene reserve grondzaken (ARG).

Algemene reserve grondzaken
Als gevolg van geopolitieke omstandigheden nemen de onzekerheden rondom prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen en marktomstandigheden verder toe. Het beeld van indexcijfers is veranderd ten opzichte van de uitgangspunten per 1 januari 2026. Daarnaast stijgen de interne uurtarieven per 1 januari 2027 zodat deze kostendekkend zijn voor de ambtelijke inzet voor projecten (zie voor een nadere toelichting de Programmabegroting 2027, 13797538). Deze autonome effecten worden verwerkt in het MPG 2027 en hebben naar verwachting een negatief effect van circa € 2,0 - € 2,5 miljoen op de eindstand van de ARG per 31 december 2026.
De diverse (project)wijzigingen uit het tMPG hebben per saldo weinig effect op de stand van de ARG. De verwachting is dat de eindstand van de ARG per 31 december 2026 uitkomt tussen de € 0 miljoen en € 5 miljoen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij rapporteren in het tMPG 2026 aan de raad over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van:
1. de grondexploitatieprojecten in uitvoering én in voorbereiding;
2. de projecten op basis van een overeenkomst (faciliterende projecten).

Het tMPG is een essentieel instrument voor de raad om zijn toezichthoudende taak bij het onderwerp grondzaken goed te kunnen uitvoeren. Het gaat om een financieel-technisch document met veel vakspecialistische termen. Ons doel is om het inzicht op een zo transparant mogelijke en voor eenieder te begrijpen wijze weer te geven.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij signaleren en monitoren vele factoren (onder andere de marktsituatie, wetgeving) die invloed hebben op de projecten, de strategische grondvoorraad en de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (reserve RIH) en sturen desgewenst bij. De financiële effecten hiervan worden zichtbaar in het tMPG 2026.
De stand van de ARG, de ontwikkeling hiervan, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH worden behandeld bij het MPG 2027.

3.3 Wat mag het kosten

Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de (t)MPG-rapportage wordt jaarlijks onttrokken aan de ARG.

Wat zijn de financiële risico's

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk

Het tMPG wordt door de raad vastgesteld. Waar beslissingen het budgetrecht van de raad raken, neemt de raad diverse besluiten. Binnen het college is de portefeuillehouder Grondzaken het eerste aanspreekpunt voor het tMPG.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Als we naar het eerste half jaar van 2026 kijken dan stijgt het totale saldo van de grondexploitaties. Daarnaast neemt de voorziening overige ruimtelijke projecten toe vanwege de verwachting dat niet alle gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald of gedekt uit toekomstige grondopbrengsten.

Bij het tMPG worden actualisaties ter besluitvorming aan de raad aangeboden. In de Verordening Grondzaken 2024 (10785336) is bepaald dat een grondexploitatie eens in de vier jaar wordt geactualiseerd (administratieve actualisatie) of eerder indien noodzakelijk en ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. De projecten Boseilanden en Hart van Zwanenburg worden aan de raad aangeboden vanwege programmawijzigingen en omdat kosten en/of de opbrengsten substantieel afwijken van de laatst bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie. Hoofddorp Zuidrand wordt geactualiseerd in verband met het verstrijken van de vier-jaarstermijn.

Tabel 1 laat de ontwikkeling van het saldo op netto contante waarde (NCW) van de winst- en verliesgevende projecten zien.

Tabel 1: Resultaat grondexploitatieprojecten

Bedragen * € 1 mln.	MPG 01/01/2026	Project wijzigingen	tMPG 01/07/2026
Winstgevende projecten	68,7	3,5	72,2
Verliesgevende projecten	-29,1	-0,5	-29,7
Totaal NCW resultaat actieve grex projecten	39,6	3,0	42,6
Badhoevedorp Centrum	3,1	-1,0	2,1
Totaal NCW resultaat	42,7	2,0	44,7

Badhoevedorp Centrum wordt apart in de tabel genoemd, omdat winsten niet ten goede komen aan de Verevening Grondzaken en daarmee de ARG. De winst wordt ingezet ter dekking van de eerder ten laste van de Algemene dekkingsreserve (ADR) afgeboekte afdracht voor de Omlegging van de A9 en wordt gestort in de ADR.

De projectwijzigingen bij de winstgevende projecten zorgen voor een toename van het resultaat van € 3,5 miljoen naar € 72,2 miljoen. De projectwijzigingen bij de verliesgevende projecten zorgen voor een toename van het negatieve resultaat met € 0,5 miljoen naar - € 29,7 miljoen.

Voor verschillende projecten wordt extra budget aangevraagd. De meeste aanvragen worden gedekt uit de grondopbrengsten of door een bijdrage van de ontwikkelaar, die is geborgd in een onderliggende overeenkomst.

Algemene reserve grondzaken
De ARG is als volgt opgebouwd.
- Verevening Grondzaken:
  a) geprognosticeerde winsten (grondexploitatie projecten);
  b) voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten;
  c) rentecorrectie voorzieningen;
  e) voorziening overige ruimtelijke projecten.

Voor een toelichting zie tabel 2 en de toelichting onder deze tabel.

Bij het MPG 2027 worden, naast bovenstaande zaken, de volgende onderdelen behandeld:
- Verevening Grondzaken:
  d) af te sluiten projecten (deel)grondexploitatie projecten;
  f) af te sluiten overige projecten (niet grondexploitaties);
  g) mutaties in strategische gronden;
- overige besluiten;
- vennootschapsbelasting;
- stand ARG;
- reserve RIH.

Verevening Grondzaken
In onderstaande tabel 2 wordt inzicht gegeven in de onderdelen a, b, c en e uit de Verevening Grondzaken.

Tabel 2: Tussenstand Verevening Grondzaken

Bedragen * € 1 mln.	tMPG 2026
a. Gerealiseerde winsten	0,6
b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten	-0,1
c. Rentecorrectie voorzieningen	0,4
d. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitatieprojecten	MPG 2027
e. Voorziening overige ruimtelijke projecten	-1,1
f. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten	MPG 2027
g. Mutaties strategische gronden	MPG 2027
Totaal prognose Verevening Grondzaken	**-0,2**

a. Geprognosticeerde winsten (grondexploitatieprojecten)
Per 1 juli 2026 is de prognose dat over 2026 circa € 0,6 miljoen winst genomen kan worden. Bij het MPG 2027 wordt dit verwerkt en wordt, indien van toepassing, ook de uitsplitsing gemaakt naar de ARG en de reserve RIH.

b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten
De projectinvloeden bij negatieve grondexploitaties resulteren in een toename van de voorziening met € 0,1 miljoen.

c. Rentecorrectie voorzieningen
De voorzieningen die zijn ingesteld zijn gewaardeerd tegen de NCW. Om die reden moet de boekwaarde van de voorzieningen per 1 januari worden gecorrigeerd met de rentecomponent. Omdat de voorzieningen onderdeel zijn van de totaalfinanciering van onze gemeente, komt deze rente ten laste van de algemene middelen en ten gunste van de ARG.

d. Afsluitingen (deel) gemeentelijke grondexploitatieprojecten
Bij dit tMPG worden geen projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2027.

e. Voorziening overige ruimtelijke projecten
De risicovoorziening bij de projecten in voorbereiding en de risicovoorziening bij de faciliterende projecten is gestegen met € 1,1 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat waarschijnlijk niet alle gemaakte gemeentelijke plankosten verhaald kunnen worden via een nog te openen grondexploitatie dan wel via een overeenkomst.

f. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten
Bij dit tMPG worden geen overige projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2027.

g. Mutaties in strategische gronden
(Mogelijke) mutaties in de strategische gronden worden bij het MPG 2027 weergegeven.

Conclusie Algemene reserve grondzaken
Op dit moment is de verwachting dat de eindstand per 31 december 2026 van de ARG tussen de € 0 en € 5 miljoen uitkomt.

Als gevolg van geopolitieke omstandigheden nemen de onzekerheden rondom prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen en marktomstandigheden verder toe. Het beeld van indexcijfers is veranderd ten opzichte van de uitgangspunten per 1 januari 2026. Daarnaast weten we dat de interne uurtarieven stijgen per 1 januari 2027. Deze stijging zorgt ervoor dat de uurtarieven kostendekkend zijn voor de ambtelijke inzet voor projecten.
Deze autonome effecten zijn nog geen onderdeel van de cijfers in tabel 2 en worden verwerkt in het MPG 2027. De verwachting is een negatief effect van circa € 2,0 - € 2,5 miljoen op de eindstand van de ARG per 31 december 2026. De diverse (project)wijzigingen uit het tMPG hebben per saldo weinig effect op de stand van de ARG. De verwachting is dat de eindstand van de ARG per 31 december 2026 uitkomt tussen de € 0 miljoen en € 5 miljoen.

Overige relevante ontwikkelingen
Netcongestie
Het elektriciteitsnet raakt steeds voller, waardoor er niet genoeg ruimte is voor alle nieuwe aansluitingen voor woningbouw, bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen.
Netbeheerders plaatsen nieuwe verzoeken daarom op een wachtlijst. Vanaf 1 oktober 2026 komt er een nieuwe regeling, waarmee gemeenten eerder ruimte op het stroomnet kunnen aanvragen voor woningbouwprojecten en huisvesting van onderwijs. De regeling geldt voor nieuwbouwprojecten die binnen tien jaar worden uitgevoerd. Wij hebben beleidsregels vastgesteld voor de wijze waarop we de volgorde bepalen voor de aanvragen voor elektriciteitsaansluitingen en prioriteit voor woningbouw- en onderwijshuisvestingsprojecten in onze gemeente (13752518). Netcongestie maakt onderdeel uit van de risicoanalyse per project.

Wet versterking regie volkshuisvesting
Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking getreden. De wet zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt.

Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. De landelijke opgave is groot: ieder jaar moeten er 100.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De gemeentelijke beleidskaders worden inhoudelijk geactualiseerd naar aanleiding van de Wvrv. De (woningbouw)programma's van de grondexploitaties zijn nog niet aangepast aan de recente wetwijziging. Aanpassen van een programma naar meer betaalbare woningen, rekening houdend met de reeds gemaakte contractuele afspraken, vraagt om een zorgvuldige afweging. De impact op projecten kan groot zijn. Financieel kan een dergelijke programmawijziging leiden tot substantieel lagere grondopbrengsten en daarmee een aanzienlijker lager saldo van de projecten. Dit heeft vervolgens een negatief effect op de ARG en in het verlengde daarvan de reserve Schaalsprong.
Bij de Programmabegroting 2027-2030 (13797538) is een eerste risico-inschatting gemaakt die meegenomen is in het weerstandsvermogen. Als gevolg hiervan is het ratio van het weerstandsvermogen van 3,4 naar 2,3 afgenomen.

Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 juli 2026 bevat informatie over lopende actieve grondexploitaties en facilitaire projecten. Omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt, dit de onderhandelingspositie van onze gemeente kan aantasten dan wel verzwakken en omdat onderliggende overeenkomsten met derden geheim blijven maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Het tMPG is een financieel overzicht van de stand van zaken van alle projecten die een relatie met de ARG hebben. Elk half jaar wordt een rapportage opgesteld. De volgende rapportage betreft de standlijn van 1 januari 2027, deze verschijnt in het voorjaar van 2027.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 2026: standlijn 1 juli 2026 (geheim)