



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Meerjaren Perspectief Grondzaken 2026: standlijn 1 januari 2026

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen Eveline Nelissen-Reumann
Collegevergadering 14 april 2026
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 13235031

1. Voorstel **Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. winst te nemen uit de projecten:
 - a. Beukenhorst Zuid € 2.727.000;
 - b. Hoofddorp Tudorpark € 2.483.000;
 - c. De President € 571.000;
 - d. Nieuw-Vennep Zuid € 767.000;en deze winst ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
2. winst te nemen uit het project:
 - a. Badhoevedorp Centrum € 2.026.000;en deze winst ten gunste te brengen van de Algemene dekkingsreserve;
3. winst terug te storten in de projecten:
 - a. Hoofddorp Nassaupark € 1.376.000;
 - b. Hoofddorp Zuidrand € 218.000;en dit ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
4. het volgende initiatief af te sluiten en het verleende initiatievenbudget:
 - a. Rijsenhout gebiedsperspectief € 31.487;ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken.
5. ten aanzien van de grondexploitatieprojecten de Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties te verminderen tot € 30,2 miljoen en een bedrag van € 1,0 miljoen ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
6. als gevolg van de tweejaarlijkse taxatie van de strategische gronden een bedrag van € 2,0 miljoen ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
7. de beslispunten 1 tot en met 6 te verwerken in de Jaarstukken 2025;
8. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, voor een periode van vijf jaar, geheimhouding op te leggen op de bijlage Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 januari 2026 behorende bij het raadsvoorstel Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG); standlijn 1 januari 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 Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 januari 2026 vast te stellen;
2. een aanvullend uitvoeringsbudget vast te stellen voor de volgende grondexploitatie:
 - a. Hoofddorp Nassaupark € 712.000;
3. een aanvullend VTA-budget vast te stellen voor de volgende faciliterende projecten:
 - a. Burgemeester van Willigenlaan € 80.000;
 - b. PARK21 – Parkhart € 100.000;
4. een aanvullend VTA-krediet vast te stellen voor de volgende voorbereidende projecten:
 - a. Hoofddorp Binnenweg € 75.000;
 - b. Purmer Wormerstraat € 100.000;
 - c. Dr. WC. Nijstraat € 30.000;
5. de volgende grondexploitaties en projecten af te sluiten en het resultaat te verrekenen met de Algemene reserve grondzaken:
 - a. grondexploitatie Verkoopbare kavels met een positief resultaat van € 681.245;
 - b. grondexploitatie Spoedzoekers en Statushouders met een positief resultaat van € 347.781;
 - c. grondexploitatie Cruquius met een positief resultaat van € 998.936;
 - d. project Tudor Gardens met een voordeel van € 65.571;
 - e. project Van Nugteren Kavel met een nadeel van € 33.167;
 - f. project Jan van Gentstraat Intentieovereenkomst (IOK) met een voordeel van € 8.717;
 - g. project Cruquius-Zwaanshoek met voordeel van € 5.311;
 - h. project Lisserbroek Turfspoor IOK met een nadeel van € 390.665;
 - i. project Lisserbroek Noord IOK Kavel met een nadeel van € 84.529;
 - j. project PARK21 Stammes met een nadeel van € 3.261;
6. beslispunt 5 te verwerken in de Jaarstukken 2025;
7. voor beslispunten 2 en 3 vast te stellen de 13e begrotingswijziging van 2026;
8. voor beslispunt 4 vast te stellen het 14e kredietbesluit van 2026;
9. incidentele inkomsten uit tijdelijke verhuur van openbare ruimte voor bouwplaatsen en geïnde boetes in het kader van een anti-speculatiebeding vanaf 2026 jaarlijks bij het MPG ten gunste van de Algemene reserve grondzaken te laten komen.

2. Samenvatting

Met het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) geven wij inzicht in de huidige financiële positie van de Algemene reserve grondzaken (ARG) en een prognose van de te verwachten resultaten zodat integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. Met dit raadsvoorstel leggen wij het MPG met standlijn 1 januari 2026 voor. De MPG-rapportage is als (geheime) bijlage bijgevoegd. De belangrijkste conclusie bij het MPG 2026 is als volgt.

De stand van de ARG per 31 december 2025 bedraagt € 10,2 miljoen. Hiermee komt de stand van de ARG boven de vastgestelde grenzen van € 0 - € 5 miljoen uit (Verordening Grondzaken 2024, 10785336). Er volgt een afdracht aan de reserve Schaalsprong van € 5,2 miljoen. Dit is hoger dan verwacht bij het MPG 2025 doordat de werkelijke mutaties gunstiger uitvallen dan eerder geprognoseerd. Er worden drie grondexploitaties met een positief saldo afgesloten. De afsluitingen waren voorzien maar het was nog onduidelijk of deze ook per 31 december 2025 gingen lukken. Daarnaast zijn de voorzieningen gelijk gebleven of zelfs iets verbeterd. Dit komt door diverse afsluitingen van projecten, maar ook doordat resultaten van enkele grondexploitaties met een negatief saldo zijn verbeterd. Dit komt onder andere door aanpassing van grondprijzen op basis van de Grondprijzennota 2026 (12685155). De laatste reden van de stijging van de ARG is de verlaging van de verliesvoorziening op de strategische grondvoorraad. Dit komt doordat de waarde van de gronden in de recente taxatie hoger uitvalt waardoor in sommige gevallen de voorziening is verlaagd.

Los van het goede resultaat van de ARG is het risico op vertraging door netcongestie aanzienlijk toegenomen. Vanaf 1 juli 2026 vervalt het onderscheid tussen groot- en kleinverbruikers, waardoor deze laatste categorie voor het eerst onderdeel gaat uitmaken van de wachtrij. Dus ook woningbouwprojecten. Dit kan grote gevolgen hebben voor de uitvoeringsfasering van diverse projecten.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij rapporteren in het MPG 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;
3. de stand van de ARG;
4. de stand van de strategische gronden;
5. het overzicht van de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH).

Het MPG is een essentieel instrument voor de raad om zijn controlerende 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 marktsituatie, wetgeving, netcongestie) die invloed hebben op de projecten, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH en sturen desgewenst bij. De financiële effecten hiervan worden zichtbaar in het MPG 2026.

3.3 Wat mag het kosten?

Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de (tussentijdse) MPG-rapportage ((t)MPG) 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 MPG wordt door de raad vastgesteld. Waar beslissingen het budgetrecht van de raad raken, neemt de raad diverse besluiten. Het college is verantwoordelijk voor het vaststellen van de winstnemingen, initiatievenbudgetten en bijstelling van de voorziening strategische gronden. Binnen het college is de portefeuillehouder Grondzaken het eerste aanspreekpunt voor het MPG.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

De stand van de ARG per 31 december 2025 bedraagt € 10,2 miljoen. Hiermee komt de stand van de ARG boven de vastgestelde grenzen van € 0 - € 5 miljoen uit (Verordening Grondzaken 2024, 10785336). Er volgt een afdracht aan de reserve Schaalsprong van € 5,2 miljoen.

De Algemene reserve grondzaken bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verevening Grondzaken;
2. Overige besluiten;
3. Vennootschapsbelasting;

4. Stand Algemene reserve grondzaken.

Verder rapporteren we over:

5. Reserve RIH.

Ad 1. Verevening Grondzaken

In onderstaande tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de verevening Grondzaken.

Tabel 1: Verevening Grondzaken

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2026
a. Gerealiseerde winsten	5,0
b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten	1,3
c. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitatieprojecten	2,0
d. Voorziening overige ruimtelijke projecten	0,0
e. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten	-0,4
f. Mutaties strategische gronden	2,0
Totaal prognose Verevening Grondzaken	9,9

a. Gerealiseerde winsten

In totaal bedraagt de winst € 5,0 miljoen en deze komt ten gunste van de ARG.

b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties

De voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties laat een positief effect zien van € 1,3 miljoen en komt ten gunste van de ARG. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verbetering van de grondexploitatie van het project Raadhuisplein en omgeving.

c. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitaties

Bij dit MPG worden de grondexploitaties Verkoopbare kavels, Spoedzoekers en Statushouders en Cruquius afgesloten. Het positief resultaat van in totaal € 2,0 miljoen komt ten gunste van de ARG.

d. Voorziening overige ruimtelijke projecten

De risicovoorziening bij projecten met ontwikkelaars is in 2025 door afsluiting van een aantal projecten verlaagd met € 0,3 miljoen. De risicovoorziening bij projecten in voorbereiding is in 2025 toegenomen met € 0,3 miljoen. Deze toename komt met name door de voorbereidende grondexploitatie Beukenhorst Oost Oost.

Over 2025 is de voorziening overige ruimtelijke projecten nauwelijks gewijzigd.

e. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten

Bij dit MPG worden de projecten Tudor Gardens, Van Nugteren Kavel, Jan van Gentstraat IOK, project Cruquius-Zwaanshoek, Lisserbroek Turfspoor IOK, Lisserbroek Noord IOK, PARK21 Stammes en PARK21 Landgoed Kleine Vennep afgesloten. Het totale effect van deze afsluiting is - € 0,4 miljoen en komt ten laste van de ARG.

f. Mutaties strategische gronden

De tweejaarlijkse taxatie heeft in 2025 plaatsgevonden. Uit de taxatie komt naar voren dat de waarde van een groot aantal gronden hoger is getaxeerd dan in de vorige taxatie van 2023. De regels van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verbieden echter om de waarde van de gronden te verhogen. Een hogere taxatiewaarde heeft wel invloed op de verliesvoorziening strategische gronden. Immers het verschil tussen aanschafwaarde en

taxatiewaarde is kleiner dan in 2023. Dit positieve effect van € 2 miljoen komt ten gunste van de ARG.

Verevening Grondzaken

De stand van de verevening Grondzaken komt hiermee uit op € 9,9 miljoen. Dit bedrag komt ten gunste van de ARG.

Ad 2. Overige besluiten

De overige besluiten bestaan uit structurele besluiten en incidentele besluiten. Het totaal van de overige besluiten bedraagt € 0,3 miljoen.

De structurele besluiten betreffen kosten voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van het (t)MPG, het toekennen van initiatievenbudget en de kunstbijdrage.

Er zijn twee incidentele besluiten. In het raadsvoorstel Aankoop Aalsmeerderweg 670 te Rozenburg van 28 april 2015 (2015.0017142) is besloten een voorziening te treffen van € 125.000 ten laste van de ARG voor de toekomstige sloopkosten en (asbest)saneringskosten van dit perceel en opstal. In 2025 is hiervan € 0,1 miljoen uitgegeven en dit wordt nu ten laste van de ARG gebracht. Het tweede besluit is in het MPG 2025 (12013353) aangekondigd. Het project Badhoevedorp Voorzieningsgebied is afgesloten. De vrijval van € 0,2 miljoen aan ramingen komt ten gunste van de ARG.

Ad 3. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Sinds 1 januari 2016 zijn gemeenten onderworpen aan de vennootschapsbelasting (Vpb) voor hun ondernemingsactiviteiten. Voor de activiteiten van het grondbedrijf komt de te betalen vennootschapsbelasting ten laste van de ARG. Over 2024 is fiscaal net als in 2023 een negatief resultaat behaald. Er hoeft daarom geen boeking gemaakt te worden ten laste of gunste van de ARG.

Ad 4. Stand Algemene reserve grondzaken

De stand van de ARG volgt uit de mutaties in de Verevening Grondzaken en de overige besluiten. In onderstaande tabel 2 staat de stand van de ARG.

Tabel 2: Stand ARG per 1 januari 2026

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2026
Algemene reserve grondzaken per 1 januari 2025	0,5
1. Verevening Grondzaken	9,9
2. Overige besluiten	-0,3
3. Vpb	0,0
Algemene reserve grondzaken 31 december 2025	10,2
4. Afdracht reserve Schaalsprong	-5,2
Algemene reserve grondzaken 1 januari 2026	5,0

De stand van de ARG per 31 december 2025 bedraagt € 10,2 miljoen. Hiermee komt de stand van de ARG boven de vastgestelde grenzen van € 0 - € 5 miljoen. Er volgt een afdracht aan de reserve Schaalsprong van € 5,2 miljoen (raadsbesluit reserve Schaalsprong 2021.0002603). De beginstand van de ARG per 1 januari 2026 is € 5,0 miljoen.

Ad 5. Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer

Het totaaloverzicht van de reserve RIH wordt onderstaand weergegeven.

Tabel 3 Saldo Reserve RIH

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2025	Mutaties	MPG 2026	01-01-25	01-01-26
				Boekwaarde	Boekwaarde
Vastgelegde bijdragen (verplichting)	€ 121,0	€ 19,9	€ 140,9	€ 85,3	€ 94,1
Vastgelegde onttrekkingen (verplichting)	€ 85,7	€ 3,4	€ 89,0	€ 52,9	€ 57,6
Saldo subtotaal RIH-verplichting	€ 35,4	€ 16,5	€ 51,9	€ 32,5	€ 36,5
Toekomstige bijdragen (raming)	€ 66,0	€ 1,1	€ 67,1	€ 0,0	€ 0,0
Toekomstige onttrekkingen (raming)	€ 49,8	€ 28,3	€ 78,1	€ 0,0	€ 0,0
Saldo subtotaal RIH-raming	€ 16,2	-€ 27,2	-€ 11,0	€ 0,0	€ 0,0
Saldo totaal	€ 51,5	-€ 10,7	€ 40,9	€ 32,5	€ 36,5

De optellingen vinden plaats op basis van niet afgeronde bedragen. Dit kan leiden tot afrondingsverschillen.

De vastgestelde bijdragen, bijdragen die door middel van een raadsbesluit of een overeenkomst zijn vastgesteld, bedragen € 140,9 miljoen. Daartegenover staat € 89,0 miljoen aan vastgestelde onttrekkingen. Dit zijn claims die ten laste van de reserve RIH komen. Het totaal 'vrij beschikbare deel' bedraagt € 51,9 miljoen. Dit is een stijging van € 16,5 miljoen ten opzichte van het MPG 2025. Het 'vrij beschikbare deel' kan worden ingezet voor toekomstige onttrekkingen waar nog een raadsbesluit voor genomen moet worden en zal nodig zijn voor de voorziene opgave voor de komende jaren (Schaalsprong wonen).

In het MPG 2026 staat een overzicht van de toekomstige onttrekkingen. Onderdeel van vastgelegde en toekomstige onttrekkingen zijn de Bestuurlijke Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) 2022 – mobiliteitsmaatregelen waar subsidie aan is toegekend. Al deze projecten zorgen, in lijn met de BO-MIRT subsidievoorwaarden, voor een substantiële bijdrage aan de (versnelling) woningbouw in de vorm van bereikbaarheid en ontsluiting van de toe te voegen nieuwe gebiedsontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke cofinanciering voor deze projecten uit de reserve RIH wordt gedekt (12166159). De benodigde kredietaanvragen lopen mee met de voorjaars- en najaarsrapportages. Op dit moment bedraagt de cofinanciering € 33,6 miljoen, dit is inclusief eerder vastgestelde bijdragen. Het positieve verschil van € 36,5 miljoen per 1 januari 2026 tussen ontvangen bijdragen en bijdragen die al besteed zijn is bestemd voor deze cofinanciering van de BO-MIRT mobiliteitsmaatregelen. Een reserve mag in overeenstemming met BBV-regelgeving niet onder de € 0 dalen. De reserve blijft positief maar daalt in jaren tot en met 2030 richting nullijn om daarna weer te stijgen.

Vanuit de reserve RIH is het vanwege het voorzichtigheidsprincipe belangrijk dat het saldo aan verplichtingen (€ 51,9 miljoen), de toekomstige onttrekkingen (€ 78,1 miljoen) dekt. Bij het MPG 2026 dekt het saldo de toekomstige onttrekkingen niet meer volledig. Toekomstige onttrekkingen zijn dus deels afhankelijk geworden van toekomstige bijdragen. Bij de toekenning van toekomstige bijdragen moet de stand van de reserve RIH meegenomen worden in de overweging.

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 Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG); standlijn 1 januari 2026 bevat informatie over lopende actieve grondexploitaties. Omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt en dit de onderhandelingspositie van onze gemeente kan aantasten dan wel verzwakken, 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, voor een periode van vijf jaar, niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het MPG 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 juli 2026, deze verschijnt in het najaar van 2026.

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):

1. Meerjaren Perspectief Grondzaken 2026; standlijn 1 januari 2026 (geheim)