

– BIJLAGE 1 –

SPECIFIEKE AANPASSINGEN GREXEN ZEEWOLDE (PEILDATUM 1-1-2026)

De specifieke aanpassingen per grex zijn:

GREXEN ZEEWOLDE	1000-tallen (k)	1000-tallen (k)
VERSCHILLENANALYSE GREX 2026 - GREX 2025	voordeel	nadeel
Grex Trekkersveld I en II	-30	
Grex Trekkersveld III	-740	
Grex Trekkersveld IV: "on hold"		
Grex Horsterparc	-1.059	
Grex Vestingveld (PDV)	-857	
Grex Gildenveld II	-82	
Grex Centrum	-115	
Grex Noordereiland (Aanloophaven): "afgerond en afgesloten"		
Grex Vlierbes		365
Grex Polderwijk (3.442k nadelig)		
- Parkkwartier		89
- Bergkwartier	-8	
- Waterkwartier		3.175
- Overige		186
TOTALEN	-2.892	3.815
Totaal verschil t.o.v. grexen JRR 2024 ca. 923k, of ca. € 0,92 mln. (nadelig)		923

Beschikbare kavels Trekkersveld I en II

- Grondprijzenindexatie 2026 (voordeel ca. 83k)
- Kostenindexatie herstelwerkzaamheden, milieu, groen, V&T en verkoop- en begeleiding (nadeel ca. 4k)
- Nieuwe (lagere) eenheidsprijzen nutsvoorzieningen en woonrijp maken (voordeel ca. 11k)
- Faserings-effect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen en rentelasten (voordeel ca. 3k)
- Faserings-effect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (nadeel ca. 62k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 30k afgerond (voordelig)**

Trekkersveld III

- Hogere grondprijs 2026, vermindering uitgifbare kavel vanwege wegomlegging (nadeel ca. 104k)
- Indexering kosten herstelwerkzaamheden en milieu (nadeel ca. 1k)
- Nieuwe eenheidsprijzen nutsvoorzieningen (voordeel ca. 27k)
- Brug naar Trekkersveld IV eruit i.v.m. "on hold" van Trekkersveld IV (voordeel ca. 656k)
- Verlaging bijbehorende V&T (voordeel ca. 71k)
- Verlaging budget verkoop & begeleiding/promotie met 50% en indexering (ca 42k voordeel)
- Faserings-effect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 15k)

Bijlage 1: Specifieke Aanpassingen grexen Zeewolde per 01-01-2026

- Faseringseffect toekomstige opbrengststijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 35k)
Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 740k afgerond (voordelig)

Trekkersveld IV

Trekkersveld IV is uit exploitatie genomen vanuit het oogpunt van netcongestie en de complexe planologische procedure (stikstof). Vanuit eisen uit de BBV, waarin een maximale looptijd van 10 jaar wordt geadviseerd voor een grondexploitatie en na uitvoerige afstemming met de accountant is ervoor gekozen deze grondexploitatie voorlopig uit exploitatie te nemen. Voor trekkersveld IV is inmiddels een aparte projectadministratie ingericht conform het advies van de accountant Eshuis. In onderling overleg met deze accountant is ook een position paper opgesteld.

Horsterparc

- Hogere grondprijzen 2026 (voordeel ca. 448k)
- Vrijgekomen inschrijfeleden en wettelijke rente (voordeel ca. 129k)
- Nieuwe eenheidsprijs woonrijp maken en inritten (nadeel ca. 19k)
- Indexering kosten herstelwerkzaamheden, milieu, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en V&T (nadeel ca. 8k)
- Herziening kosten verkoop en begeleiding (335k lager) en indexering restant kostenraming (voordeel ca. 327k)
- Faseringseffect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 64k)
- Faseringseffect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca 118k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 1.059k afgerond (voordelig)**

Vestingveld/o.a. PDV-locatie

- Hogere grondprijzen 2026 (voordeel ca. 476k)
- Indexering kosten planontwikkeling, herstelwerkzaamheden, milieu, groen, nutsvoorzieningen en V&T (nadeel ca. € 5k)
- Nieuwe eenheidsprijzen bouw- en woonrijp maken (nadeel ca. 36k)
- Herziening budget verkoop & begeleiding c.q. promotie en acquisitie (voordeel ca. 47k)
- Faseringseffect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (nadeel ca. 3k)
- Faseringseffect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 378k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 857k afgerond (voordelig)**

Gildenveld II

- Hogere grondprijzen 2026 (voordeel ca. 58k)
- Verkoop en -begeleiding: vrijval restantbudget (voordeel ca. 10k)
- Nieuwe eenheidsprijzen en Kostenindex 3% (nadeel ca. 2k)
- Faseringseffect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (nadeel ca. 1k)
- Faseringseffect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 17k)
- **Totaal verschil van t.o.v. voorgaand jaar ca. 82k afgerond (voordelig)**

Bijlage 1: Specifieke Aanpassingen grex Zeewolde per 01-01-2026

Centrum

- Nieuwe grondprijzen 2026 (voordeel ca. 114k)
- Nieuwe eenheidsprijzen nutsvoorzieningen en bouw- en woonrijp maken (nadeel ca. 18k)
- Kostenindex op planontwikkeling, herstelwerkzaamheden, milieu, groen, V&T en verkoop- en begeleiding (nadeel ca. 3k)
- Faserings-effect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 11k)
- Faserings-effect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 12k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 115k afgerond (voordelig)**

Noordereiland

De gebiedsontwikkeling grondexploitatie van het project Noordereiland is medio 2025 gereedgekomen. De laatste werkzaamheden rondom het restaurant Summum aangaande verlichting, woonrijp maken, enige herstelwerkzaamheden en bijbehorende voorbereiding met toezicht zijn afgerond. De grondexploitatie van het Noordereiland kan daarom per 01-01-2026 definitief worden afgesloten met een resultaat van €435.910,- (**nadelig**). Een nadelig resultaat was al voorzien bij het activeren van deze grex en is afgedekt via de voorziening (verliesgevendende grondexploitaties).

Vlierbes

- Aanpassing woningbouwprogramma naar sociale huur (nadeel ca. 378k)
- Nieuwe eenheidsprijzen nutsvoorzieningen en bouw- en woonrijp maken (nadeel ca. 31k)
- Kostenindex 3,5% op herstelwerkzaamheden, milieu en groen (nadeel ca. 2k)
- Bijstelling benodigd budget planontwikkeling, V&T en verkoop- en begeleiding (voordeel ca. 51k)
- Faserings-effect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 20k)
- Faserings-effect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (nadeel ca. 25k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 365k (nadelig)**

Polderwijk

Polderwijk - Totaal verschil tussen grex. 2026 t.o.v. grex. 2025

POLDERWIJK	1000-tallen (k)
VERSCHILLENANALYSE GREX 2026 - GREX 2025	voordeel/nadeel
- Parkkwartier (nadelig verschil)	89
- Bergkwartier (voordelig verschil)	-8
- Waterkwartier (nadelig verschil)	3.175
- Overige (nadelig verschil)	186
TOTALEN	3.442
Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 3.442k, of € 3,44 mln. (nadelig)	3.442

Polderwijk - Parkkwartier

- Kostenindex op herstelwerkzaamheden, V&T en verkoop en -begeleiding (nadeel ca. 1k)
- Grondwaarde kavels voorzieningen is voorlopig niet aan de orde, verlaging uitgeefbaar oppervlak (nadeel ca. 94k)
- Hogere rente-inkomsten vanwege langere termijn (voordeel ca. 6k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 89k (nadelig)**

Bijlage 1: Specifieke Aanpassingen grex Zeewolde per 01-01-2026

Polderwijk - Bergkwartier

- Kostenindex op herstelwerkzaamheden, milieu, woonrijp maken, nutsvoorzieningen, V&T en verkoop en -begeleiding (nadeel ca. 4k)
- Hogere grondwaarde kavels voorzieningen commercieel (voordeel ca. 6k)
- Niet voorziene uitgifte trafo Liander (voordeel ca. 4k)
- Faseringseffect toekomstige kostenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 2k)
- Faseringseffect toekomstige opbrengstenstijgingen met bijbehorende indexen (voordeel ca. 1k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 8k afgerond (voordelig)**

Polderwijk – Waterkwartier

Polderwijk Waterkwartier - Verschillen tussen grex 2026 t.o.v grex 2025:

POLDERWIJK - WATERKWARTIER	1000-tallen (k)	
	voordeel	nadeel
VERSCILLENANALYSE GREX 2026 - GREX 2025		
Gronduitgifte: hogere grondopbrengsten door verwerking tender Eilandenbuurt (hogere V.O.N-prijzen gedurende het proces) en aanpassing Watermolenbuurt (voordeel ca. 1.823k, of 1,82 mln.)	-1.823	
Overige niet geraamde opbrengsten 2025: wettelijke rente uit contractbeheer en vrijkomende inschrijfgelden (voordeel ca. 142k)	-142	
Planontwikkeling: hogere kosten vanwege aanpassen bestemmingsplan i.v.m. meer woningen in Watermolenbuurt en aanvullende stikstofberekeningen RHO (nadeel ca. 201k)		201
Herstelwerkzaamheden: indexering kosten (nadeel ca. 4k)		4
Milieukosten: indexering kosten (nadeel ca. 0,2k)		0
Bouwrijp maken: indexering, nieuwe eenheidsprijzen, opslag emissieloos 25% (nadeel ca. 1.171k of 1,17 mln.)		1.171
Woonrijp maken: nieuwe eenheidsprijzen + opslag emissieloos 20% (nadeel ca 2.751k of € 2,75 mln.)		2.751
Groen: Indexering en overschrijding budget op Schelpenbuurt (nadeel ca. 16k)		16
Nutsvoorzieningen: indexering kosten (nadeel ca 31k)		31
Vorbereiding en Toezicht: indexering restant budget (nadeel ca 27k)		27
Verkoop en -begeleiding: overboeking van 200k naar "Planontwikkeling" i.v.m. tekort aldaar, indexering restant budget (voordeel ca. 169k)	-169	
Faseringseffect kosten met aanpassing bijbehorende indexen: (nadeel ca. 1.700k)		1.700
Faseringseffect opbrengsten met aanpassing bijbehorende indexen: (voor ca. 591k)	-591	
Totalen	-2.725	5.900
Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 3.175k, of € 3,18 mln. (nadelig)	3.175	

⇒ **Zie aparte bijlage 2 voor de specifieke verschillen**

Polderwijk - Overige

- Hogere grondwaarde kavels voorzieningen commercieel (voordeel ca. 1,6k)
- Kostenindex op de posten:
 - o Herstelwerkzaamheden (nadeel ca. 0,2k)
 - o Bouwrijp maken (nadeel ca. 1,4k)
 - o Woonrijp maken (nadeel ca. 14,4k)
 - o Groen (nadeel ca. 2,3k)
 - o Nutsvoorzieningen (nadeel ca. 2,3k)
 - o Verkoop en -begeleiding, indexering (nadeel ca. 0,3k)
 - o **Totaal nadeel ca. 21k afgerond**

Bijlage 1: Specifieke Aanpassingen grexen Zeewolde per 01-01-2026

- V&T: is een percentage van de geïndexeerde nog te maken uitvoeringskosten. Merendeel hiervan is al gemaakt en zit in de oude boekwaarde, waardoor aandeel geïndexeerd minder meeweegt en het totale bedrag naar rato lager uitvalt (voordeel ca. 8k)
 - Faserings-effect toekomstige kostenstijgingen met aangepaste bijbehorende indexen (nadeel ca. 176k)
 - Faserings-effect toekomstige opbrengstenstijgingen met aangepaste bijbehorende indexen (voordeel ca. 1,4k)
- **Totaal verschil t.o.v. voorgaand jaar ca. 186k afgrond (nadelig)**