

Aan
Burgemeester en Wethouders

Datum
13 mei 2026

Steller	Documentnummer	Afdeling
	00500000479591	Wonen en Economie
Doorkiesnummer	Communicatie	Portefeuillehouder
036 522 9522	Nee	A.S. Scheffer
Kabinet	Brief bijgevoegd	Te volgen procedure
Ja	Nee	
Rubriek	Advies	Raadsvoorstel bijgevoegd
A	4	Nee



Advies

Zeewolde

Onderwerp

Herziening grondexploitatieberekeningen 2026 van bedrijventerreinen, Centrum, Vlierbes en Polderwijk.

Beslispunten

1. De kosten- en opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de korte termijn (2026,2027 en 2028) vast te stellen op 3,5%.
2. De kosten- en opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de lange termijn (2029 en verder) vast te stellen op 2%.
3. In afwijking van het in punt 1 en 2 gestelde, de opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de bedrijventerreinen, voor zowel de korte als de lange termijn vast te stellen op 3% en voor kantoren en winkels op 2%.
4. De Raad voor te stellen in te stemmen met de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2026 van de bedrijventerreinen (Beschikbare kavels Trekkersveld I & II, Trekkersveld III, Horsterparc, Vestingveld (PDV), Gildenveld II), Centrum, Vlierbes en Polderwijk overeenkomstig bijgevoegd Raadsvoorstel en - besluit.
5. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid onder aanhef b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet open overheid, geheimhouding te leggen op de achterliggende grondexploitatieberekeningen 2026, zoals opgenomen in de bijlagen 3 t/m 10 van dit advies, en op grond van artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet, deze stukken te verstrekken aan de Raad.
6. De **xxxxxe** begrotingswijziging ter vaststelling aan te bieden aan de Raad.

Datum en Paraaf Afdelingshoofd	Paraaf	Paraaf voor gezien prim. Port. houder	Paraaf voor akkoord	Paraaf voor bespreking	Opmerkingen / vragen voor bespreking (evt. op achterzijde vermelden)	Ambtelijke reactie (evt. op achterzijde vermelden)
13/05/2026	A	1	1	1		
	B	2	2	2		
	C	3	3	3		
		4	4	4		
		5	5	5		

Aan		Datum
Burgemeester en Wethouders		13 mei 2026
Steller	Documentnummer	Doorkiesnummer
	00500000479591	036 522 9522

Inleiding

Met dit voorgestelde besluit worden alle grondexploitatieberekeningen (grexen) van de gemeente Zeewolde herzien. Hiermee wordt voldaan aan de eis/wens van de accountant dat grexen de actuele reële waarde hebben per peildatum 1-1-2026 en meegenomen kunnen worden in de cijfers van de jaarrekening 2025. Onderstaand wordt aangegeven binnen welke kaders deze actualisaties zijn opgesteld.

De **algemene uitgangspunten** daarbij zijn:

- Kostenparameter korte termijn (2026,2027 en 2028) : 3,5%.
- Kostenparameter lange termijn (2029 en verder): 2%.
- Opbrengstenparameter woningbouw korte termijn (2026, 2027 en 2028): 3,5%.
- Opbrengstenparameter woningbouw lange termijn (2029 en verder): 2%.
- Opbrengstenparameter bedrijven (regulier) voor de hele looptijd (korte en lange termijn): 3%.
- Opbrengstenparameter voor kantoren en winkels voor de hele looptijd (korte en lange termijn): 2%.
- Renteparameter: 0%.
- Discontovoet netto contante waarde: 2%.
- De vastgestelde grondprijzen 2026 zijn verwerkt in de actualisatie van de grexen.

De **specifieke aanpassingen** per grex worden op hoofdlijnen weergegeven in onderstaande tabel.

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"		
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

Advies college:

Aan		Datum
Burgemeester en Wethouders		13 mei 2026
Steller	Documentnummer	Doorkiesnummer
	00500000479591	036 522 9522

De onderliggende specifieke aanpassingen hiervan zijn opgenomen in een aparte bijlage 1. Vanwege de vele wijzigingen bij de grondexploitatie (grex) van Polderwijk Waterkwartier, is in bijlage 2 nog een apart overzicht opgenomen voor de specifieke aanpassingen van deze grondexploitatie.

- ⇒ **Zie bijlage 1 voor een algeheel overzicht van de aanpassingen binnen de grexen en de verschillen met de grexen per peildatum 1-1-2025.**
- ⇒ **Zie bijlage 2 voor een specifiek overzicht van de verschillen van de grex Polderwijk Waterkwartier met dezelfde grex per peildatum 1-1-2025.**

Argumenten

1.1./2.1./3.1./4.1 Het is noodzakelijk om de te verwachten kosten en opbrengsten van de grondexploitatieberekeningen actueel te houden.

Met vaststelling van deze grondexploitatieberekeningen en rekenparameters ontstaat een actueel beeld en financieel kader waarbinnen de verdere realisatie kan plaatsvinden. Het vaststellen van herziene grondexploitaties is een bevoegdheid van de Raad.

5.1. In verband met concurrentie, bevoordeling van derde partijen en benadeling van de gemeente hierdoor, is geheimhouding essentieel.

De documenten bevatten financiële informatie over de grondexploitaties van Zeewolde. Het openbaar maken van deze documenten zou inzage geven in de (grond)exploitatieberekeningen en hiermee in de financiële positie van de gemeente. Dit leidt tot een verslechtering van de onderhandelingspositie van de gemeente met de ontwikkelaars en aannemers van werk. Het geheimhouden van de exploitatieberekeningen geeft de gemeente een veel sterkere positie tijdens onderhandelingen, bij eventuele latere onderhandelingen en opdrachtverstrekkingen aan derde partijen.

6.1. Vaststelling van de begrotingswijziging zorgt voor een aansluiting tussen grondexploitatieberekeningen en de financiële administratie.

Na vaststelling van de begrotingswijziging sluit de financiële administratie weer aan op de grondexploitatieberekeningen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

Hieronder treft u van de verschillende berekeningen het overzicht aan van het verschil in grex-saldi (reële (eind)waarde) tussen het jaar 2026 en het jaar 2025. Voor de verdere detaillering (verschillenanalyse) ervan, wordt u verwezen naar de specifieke grondexploitatieberekeningen.

Aan	Datum
Burgemeester en Wethouders	13 mei 2026
Steller	Documentnummer
	00500000479591
	Doorkiesnummer
	036 522 9522

Beschikbare kavels Trekkersveld I en II:

Reële waarde grex 2026	€ -1.889.311,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -1.859.113,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -30.198,- (voordelig)

Trekkersveld III:

Reële waarde grex 2026	€ -10.932.670,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -10.192.410,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -740.260,- (voordelig)

Horsterparc:

Reële waarde grex 2026	€ -13.469.761,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -12.410.715,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -1.059.047,- (voordelig)

Vestingveld:

Reële waarde grex 2026	€ -2.933.736,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -2.076.920,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -856.816,- (voordelig)

Gildenveld II:

Reële waarde grex 2026	€ -1.144.916,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -1.062.472,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -82.444,- (voordelig)

Centrum:

Reële waarde grex 2026	€ -5.930.489,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -5.815.003,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ -115.486,- (voordelig)

Vlierbes:

Reële waarde grex 2026	€ 412.551,- (nadelig)
Reële waarde grex 2025	€ 47.101,- (nadelig)
Verschil op reële waarde	€ 365.450,- (nadelig)

Polderwijk:

Reële waarde grex 2026	€ -32.511.685,- (voordelig)
Reële waarde grex 2025	€ -35.953.397,- (voordelig)
Verschil op reële waarde	€ 3.441.712,- (nadelig)

Advies college:

13 mei 2026

Aan		Datum
Burgemeester en Wethouders		13 mei 2026
Steller	Documentnummer	Doorkiesnummer
	00500000479591	036 522 9522

Bijlagen

1. Specifieke aanpassingen grexen per peildatum 1-1-2026 (**openbaar**)
2. Verschillenanalyse Polderwijk Waterkwartier JRR 2025-2024 (**openbaar**)
3. Herziening grondexploitatie Beschikbare kavels Trekkersveld I en II 2026 (**geheim**)
4. Herziening grondexploitatie Trekkersveld III 2026 (**geheim**)
5. Herziening grondexploitatie Horsterparc 2026 (**geheim**)
6. Herziening grondexploitatie Vestingveld 2026 (**geheim**)
7. Herziening grondexploitatie Gildenveld II 2026 (**geheim**)
8. Herziening grondexploitatie Centrum 2026 (**geheim**)
9. Herziening grondexploitatie Vlierbes 2026 (**geheim**)
10. Herziening grondexploitatie Polderwijk 2026 (**geheim**)

Advies college:

13 mei 2026

**Team
Onderwerp**

**Portefeuillehouder
Zaaknummer**

Team Wonen en Economie
Herziening grondexploitatieberekeningen 2026 van
bedrijventerreinen, Centrum, Vlierbes en Polderwijk

Wethouder Scheffer
26.00270

Besluit:

1. De kosten- en opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de korte termijn (2026,2027 en 2028) vast te stellen op 3,5%.
2. De kosten- en opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de lange termijn (2029 en verder) vast te stellen op 2%.
3. In afwijking van het in punt 1 en 2 gestelde, de opbrengstenparameter van de grondexploitatieberekeningen voor de bedrijventerreinen, voor zowel de korte als de lange termijn vast te stellen op 3% en voor kantoren en winkels op 2%.
4. De Raad voor te stellen in te stemmen met de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2026 van de bedrijventerreinen (Beschikbare kavels Trekkersveld I & II, Trekkersveld III, Horsterparc, Vestingveld (PDV), Gildenveld II), Centrum, Vlierbes en Polderwijk overeenkomstig bijgevoegd Raadsvoorstel en - besluit.
5. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid onder aanhef b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet open overheid, geheimhouding te leggen op de achterliggende grondexploitatieberekeningen 2026, zoals opgenomen in de bijlagen 3 t/m 10 van dit advies, en op grond van artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet, deze stukken te verstrekken aan de Raad.
6. De xxxxxe begrotingswijziging ter vaststelling aan te bieden aan de Raad



Zeewolde