

Onderwerp

Herziening grondexploitatieberekeningen 2025 van bedrijventerreinen, Centrum, Noordereiland, Vlierbes en Polderwijk



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Het vaststellen van de herzieningen van de grondexploitatieberekeningen 2026 van de gemeente Zeewolde voor de bedrijventerreinen, Centrum, Noordereiland, Vlierbes en Polderwijk.

Beslispunten

1. Instemmen 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.
2. Het College machtigen om op basis van de ramingen in de exploitatieopzetten, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026, de nodige inkomsten te genereren dan wel uitgaven te doen.
3. De 9^e begrotingswijziging ter vaststelling aanbieden aan de Raad.

Inleiding

Alle grondexploitatieberekeningen worden met dit voorgesteld besluit herzien. Hiermee wordt voldaan aan de eis/wens van de accountant dat de grondexploitaties de actuele reële waarde hebben per peildatum 1-1-2026 en meegenomen kunnen worden met de vaststelling 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 (logistiek) 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

Argumenten

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

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

3.1. *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

De grondexploitaties zijn herzien binnen de kaders van de algemene uitgangspunten voor de parameters. Daaraan ligt een uitgebreide analyse ten grondslag. De definitieve herziening van de grondexploitaties zijn in een wederzijdse proces- en inhoudelijke afstemming met de accountant en de financieel adviseur van de gemeente Zeewolde tot stand gekomen.

Financiën

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

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)

Communicatie en participatie

Het is essentieel dat de grondexploitatieberekeningen in de bijlagen 3 tot en met 10 geheim blijven. Dit om concurrentievervalsing tussen partijen te voorkomen en de benadeling van de gemeente in financiële zin, bijvoorbeeld bij de aanbesteding van opdrachten, te voorkomen. Het College heeft om die reden op grond van art. 87 Gemeentewet en Wet open overheid geheimhouding op deze stukken gelegd.

Hoofdlijnen uitvoering

De projecten lopen al geruime tijd. Er zijn t.o.v. 2025 twee complexen waarvan de grondexploitatie is beëindigd. Het Noordereiland is in 2025 afgerond. Trekkersveld IV is tijdelijk uit exploitatie genomen vanwege stikstof en netcongestie.

Voor de grondexploitatie van Trekkersveld IV geldt dat het niet aannemelijk is, dat deze vanuit het oogpunt van netcongestie en de complexe planologische procedure (stikstof) binnen korte/middellange termijn ontwikkeld kan worden. Na uitvoerige afstemming met de accountant is ervoor gekozen deze grondexploitatie voorlopig uit exploitatie te nemen en te plaatsen op de balanspost Materiële Vaste Activa.

De waardering als 'warme grond' zorgt ervoor dat de boekwaarde mag worden gewaardeerd o.b.v. toekomstige bestemming waardoor deze niet hoeft te worden afgewaardeerd.

Evaluatie

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en met de accountant doorgelopen. Dat is meteen een evaluatiemoment om alles op orde te brengen. Ook tussentijds, gedurende het jaar worden budgetten gemonitord en zo nodig voortijdig aan de daadwerkelijke herziening per 1 januari van ieder nieuw jaar aangepast in een werkexemplaar van de grondexploitatieberekeningen. Dit met het oog om actueel te blijven met de daadwerkelijke uitvoering.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen

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