

# ONTWIKKELING KERNGEGEVENS



Zeewolde

## Kerngegevens woningen, inwoners en bedrijventerreinen

Met kerngegevens, zoals het aantal inwoners en het aantal woningen, wordt de begroting 2027-2030 mede opgesteld. Hiermee worden bijvoorbeeld de belastingopbrengsten berekend.

De inschattingen bij deze kadernota worden afgezet tegen de inschattingen zoals die bij de Voorjaarsnota 2025 zijn gemaakt.

### Woningen

De meerjarenramingen worden onder andere beïnvloed door het aantal te bouwen woningen en groei van het aantal inwoners. Bij de opstelling van de Programmabegroting 2027-2030 wordt uitgegaan van de volgende inschattingen.

	KDN 2027-2030		VJN 2025
Jaar	Verwachte aantal woningen per 1 januari (1)	Verwachte toename aantal woningen (2), (3)	Verwachte aantal woningen per 1 januari
2026	9.997	248	10.109
2027	10.245	258	10.359
2028	10.503	17 (*)	10.473
2029	10.520	15 (*)	10.587
2030	10.535	15 (*)	N.v.t.

(\*) Voorzichtigheidshalve wordt het reële aantal woningen van gemiddeld ca. 30 stuks voor 50% meegenomen in de woningbouwprognose.

(1) Bron 1/1/2026: Basisregistratie Adressen en Gebouwen.

(2) Gebaseerd op de realistische woningbouwprognose. Dit aantal is exclusief inbreidingslocaties en particuliere initiatieven.

(3) Zoals gebruikelijk zal bij de opmaak van de Programmabegroting 2027-2030 de woningtoename getoetst worden aan de dan beschikbare informatie.

#### Beleidskader en ambitie

In de lopende collegeperiode (2022-2026) heeft de gemeente Zeewolde de ambitie geformuleerd om 1.000 woningen te realiseren. Deze impuls was een bewuste verhoging ten opzichte van de reguliere eigen aanwas van gemiddeld 114 woningen per jaar. De realisatie van deze forse ambitie loopt door tot in 2027, wat zichtbaar is in de hoge opleveringsaantallen voor de jaren 2026 en 2027.

#### Reële raming versus beleidsmatige ambitie

Voor de berekening van de Algemene uitkering en de financiële meerjarenraming hanteert de gemeente een reëel scenario. Dit betekent dat we enkel rekenen met woningen waarvan de realisatie op basis van de huidige planstatus (harde, bijna harde en zachte plannen) aannemelijk is.

Hoewel de beleidsmatige wens blijft om na de huidige versnellingsopgave terug te keren naar een groeicijfer van gemiddeld 114 woningen per jaar, laten de actuele prognoses voor de periode 2028-2031 een voorzichtiger beeld zien van circa 30 woningen per jaar. Voorzichtigheidshalve worden dit aantal voor 50% meegenomen in de woningbouwprognose. Deze bijstelling naar beneden is noodzakelijk vanwege de volgende factoren:

1. Externe factoren: de complexiteit rondom stikstofdepositie, veranderende landelijke wetgeving, etc.
2. Planstatus: Polderwijk wordt afgerond met de ontwikkeling van circa 270 woningen in de Watermolenbuurt. Deze 270 woningen moeten van 2029 tot 2034 in 6 jaar gefaseerd worden ontwikkeld in verband met stikstofregelgeving. Projecten (na de Polderwijk) die zich nog in de 'zachte' fase bevinden, worden conform de systematiek van de Algemene uitkering slechts beperkt meegeteld om financiële risico's (het overschatten van inkomsten) te voorkomen.
3. Financiële voorzichtigheid: door in de begroting uit te gaan van de reële prognose in plaats van de beleidsmatige ambitie van 114 woningen, voert de gemeente een prudent financieel beleid. Dit voorkomt dat de begroting afhankelijk wordt van inkomsten uit inwonersgroei die door externe factoren mogelijk later wordt gerealiseerd. Indien de planvorming voor de jaren na 2027 versnelt en plannen van 'zacht' naar 'hard' promoveren, zullen de meerjarencijfers bij de eerstvolgende herijking opwaarts worden bijgesteld.

### Inwoners

In de prognose gaan we uit van een gemiddelde huishoudensgrootte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hierbij wordt uitgegaan van het werkelijke cijfer van 2025, specifiek voor de gemeente Zeewolde.

Jaar	KDN 2027-2030	VJN 2025
2026	2,26	2,28
2027	2,26	2,28
2028	2,26	2,28
2029	2,26	2,28
2030	2,26	2,28

Door de verwachte toename van het aantal woningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde huishoudensgrootte wordt tot een inschatting van het inwoneraantal gekomen dat bij het opstellen van de Programmabegroting 2027-2030 gebruikt wordt. Een kanttekening hierbij is dat de groei van het inwoneraantal sterk afhankelijk is van besluitvorming over woningbouw binnen de gemeente. Er wordt in de aannames uitgegaan van bestaande, door de raad genomen besluiten. Pas als er gewijzigde besluiten worden genomen, worden ook de prognoses van woningaantallen en inwoners aangepast.

Jaar	KDN 2027-2030	VJN 2025
2026	24.611	24.858
2027	25.171	25.428
2028	25.755	25.688
2029	25.793	25.948
2030	25.827	N.v.t.

## Bedrijventerreinen

Bij de inschatting van de verwachte uitgifte van kavels bedrijventerreinen wordt uitgegaan van de volgende aantallen, gebaseerd op de grondexploitatie. (Recente) ontwikkelingen als het uit exploitatie halen van Trekkersveld IV en netcongestie zijn van invloed op de prognose en vormen voor de komende jaren een onzekere factor.

Jaar	KDN 2027-2030	VJN 2025
2026	1,5 ha.	1,5 ha.
2027	1,0 ha.	1,5 ha.
2028	1,0 ha.	1,5 ha.
2029	1,0 ha.	1,5 ha.
2030	1,0 ha.	N.v.t.

## Loonontwikkeling

Het gaat hier om loonstijgingen van personeel van de gemeente Zeewolde. In de begroting van Zeewolde worden de salariskosten geraamd in constante prijzen. Dit betekent dat in de salarisramingen voor het komende begrotingsjaar geen rekening wordt gehouden met nieuwe CAO-ontwikkelingen en overige wijzigingen zoals sociale lasten. De gevolgen van deze loonontwikkelingen worden geraamd op een stelpost Loonmutaties.

Als uitgangspunt voor de stelpost Loonmutaties wordt aangesloten bij de berekeningsmethode in de kadernota van Meerinzicht, maar er blijft eigen ruimte om beargumenteerd hiervan af te wijken. Gehanteerd wordt de 'loonvoet sector overheid'. Dit is de gemiddelde loonvoetontwikkeling in de sector overheid (per fulltime equivalent). Bij het opstellen van de begroting wordt aan de meicirculaire getoetst welk percentage voor loonstijgingen reëel is.

## Prijsontwikkeling

Als uitgangspunt voor de stelpost Prijsmutaties (inflatie) wordt aangesloten bij de berekeningsmethode in de kadernota van Meerinzicht, maar er blijft eigen ruimte om beargumenteerd hiervan af te wijken.

De prognose van de prijs bruto binnenlands product (pbbp) wordt gehanteerd om de prijsontwikkeling voor 2027 te bepalen. Het pbbp is de totale waarde van alle geproduceerde goederen en diensten in een bepaald jaar uitgedrukt in de prijzen van dat jaar (inclusief inflatie).

Door hantering van het pbbp aan de lastenkant wordt beter aangesloten bij de ontwikkeling van de compensaties binnen de Algemene uitkering (de opbrengstenkant).

Bij het opstellen van de begroting wordt aan de meicirculaire getoetst welk percentage voor prijsstijgingen reëel is.



### **Loon- en prijsontwikkeling verbonden partijen**

Net als de gemeente Zeewolde hebben gemeenschappelijke regelingen, waarin Zeewolde participeert veelal te maken met dezelfde loon- en prijsstijgingen als Zeewolde. Om die reden wordt van dezelfde percentages uitgegaan als die voor de gemeente Zeewolde zelf.

De Programmabegrotingen 2027-2030 van alle verbonden partijen worden voor het relevante aandeel overgenomen in de begroting van Zeewolde, ook wel een 'verplichte uitgave' genoemd.

### **Personeel gerelateerde kosten**

Binnen de begroting wordt een percentage van 2% van de loonsom gehanteerd voor inhuur derden ten behoeve van ziekteverzuim.

Daarnaast wordt 2% van de loonsom gehanteerd voor studie en opleidingen. 80% van deze 2% wordt verdeeld onder de teams op basis van de loonsom. 20% van deze 2% wordt centraal belegd als strategisch opleidingsbudget (team overstijgend).

### **Indexatie gesubsidieerde instellingen**

Op 25 maart 2025 heeft het college een besluit genomen over het wijzigen van de wijze van indexeren van subsidiebudgetten vanaf 2026. De verhouding van de combinatie-index voor organisaties met personeel van 75% verwachte Prijs overheidsconsumptie, beloning werknemers en 25% verwachte Prijs overheidsconsumptie, netto materieel (imoc) is aangepast in een verhouding van 85% verwachte Prijs overheidsconsumptie en 15% verwachte Prijs overheidsconsumptie, netto materieel (imoc).

Indexering per kalenderjaar verstrekte subsidie aan rechtspersonen ex. art. 4.2.8. Awb:

1. Voor de compensatie van loon- en prijsstijging van enig jaar sluit het college aan bij de verwachte Prijsindexen CPB CEP beloning werknemers en/of netto materieel (imoc) zoals die voor het betreffende jaar -1 zijn opgenomen in de 'Meicirculaire betreffende jaar -2' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken c.a.;

2. Voor organisaties met personeel en waarvoor cao's leidend zijn bij de salariering passen wij een combinatie-index toe met een vaste loon-prijsverhouding van 85% verwachte Prijs overheidsconsumptie, beloning werknemers en 15% verwachte Prijs overheidsconsumptie, netto materieel (imoc) zoals opgenomen in de 'Meicirculaire betreffende jaar -2' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken c.a.;
3. Voor vrijwilligersorganisaties zonder personeel passen wij de indexering toe gebaseerd op de verwachte Prijs overheidsconsumptie, netto materieel (imoc) zoals opgenomen in de 'Meicirculaire betreffende jaar -2' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken c.a.;
4. Bij de subsidievaststelling vindt geen verrekening plaats tussen de bij de subsidieverlening berekende prijsindexering met de werkelijke prijsindex van het jaar waarop de subsidievaststelling plaatsvindt.

Er vindt op de subsidieplafonds 2027 ten opzichte van 2026 een indexering plaats van 1,845% voor organisaties met personeel en 2,1% voor organisaties zonder personeel.

### Rentepercentages

Bij de opstelling van de begroting is het noodzakelijk om een aantal rentepercentages vast te stellen. Bij het opstellen van de Programmabegroting 2027-2030 wordt met de volgende rentepercentages rekening gehouden, tenzij er uit de rentevisie bij de begroting aanzienlijke verschillen blijken. Hierbij wordt rekening gehouden met historische en toekomstige ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. De percentages voor het aantrekken van kort geld (< 1 jaar) en lang geld (> 1 jaar) worden wel bepaald in



deze Kadernota 2027-2030, maar dat betekent niet automatisch dat er de komende jaren leningen aangetrokken hoeven te worden. Grote investeringen, maar ook grote ontvangsten door grondverkoop en uitgaven door grondaankopen hebben een aanzienlijk effect op de liquiditeitspositie. Continue monitoring vindt hierop plaats.

Hieronder worden de in de Programmabegroting 2027-2030 gehanteerde rentepercentages vermeld:

Rentepercentages	KDN 2027-2030	VJN 2025
Kapitaalrente investeringen	0%	0%
Uitzetten overtollige liquiditeiten	2,00%	1,75%
Aantrekken korte financiering (< 1 jaar)	2,50%	2,50%
Aantrekken lange financiering (> 1 jaar) (1)	3,50%	2,50%
Rekenrente grondbedrijf	0%	0%



(1) Afhankelijk van de looptijd.

**Algemene uitkering**

De Algemene uitkering vormt de belangrijkste inkomstenbron van de gemeente. Het is daarom van belang de berekening van de Algemene uitkering te baseren op een zo actueel mogelijke raming van de maatstaven. Hierbij wordt gebruikgemaakt van lokale informatie, zoals de woz-waarden, de woningbouw, inwoners en leerlingenprognoses. Voor maatstaven waarvan de informatie lokaal niet voorhanden is of waarvan de ontwikkeling niet ingeschat kan worden, wordt het landelijke rekenmodel gevolgd van het Rijk.

