Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2026

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

1 INLEIDING 3

1.1 CONTEXT SPEELVELD MPV 3
1.2 LEESWIJZER 3

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES 4

3 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES 5

3.1 COMPLEXEN 5
3.2 FINANCIEEL RESULTAAT COMPLEXEN 5
3.2.1 Totaal beeld 5
3.2.2 Tussentijdse winstname MPV 2026 6
3.2.3 Boekwaarde 6
3.2.4 Resultaten grondexploitaties 6
3.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN 7
3.3.1 Analyse resultaten woningbouw 7
3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen / voorzieningen 8
3.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen 9
3.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties 9

4 FINANCIEEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD 10

4.1 GROND ALS MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA) 10
4.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden 10
4.1.2 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2025 11
4.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA 11
4.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2025 11

5 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED 12

5.1 RESERVE VASTGOED 12
5.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2025 12
5.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed 12
5.2 VOORZIENING VASTGOED 13

6 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN 14

6.1 RISICO'S 14
6.1.1 Projectgebonden risico's 14
6.1.2 Economische risico's 15
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN 15
6.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit 15
6.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit 15

COLOFON 16

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2026. De MPV legt bij de jaarrekening 2025, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) verslag van de financiële effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Beleidskeuzes over het faciliteren van initiatieven in het ruimtelijk domein, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen.

1.1 Context speelveld MPV

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1 januari 2026. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2026[1]. De MPV 2026 is anticiperend op de vastgoedontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn. Voor het meer beleidsmatige en strategische aspect rond de MPV worden in het raadsvoorstel alle belangrijke ontwikkelingen kort en bondig toegelicht. De inhoudelijke toelichting loopt via de Voortgangsrapportage Projecten (VP).

1.2 Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt aangegeven welke inhoudelijke gegevens gewijzigd zijn en waar deze in de MPV terug te vinden zijn.
Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt informatie gegeven over de context van de MPV en een samenvatting van de financiële stand van zaken. Een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen wordt in hoofdstuk 3 gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op het financieel resultaat van gronden binnen de Materiele Vaste Activa. In hoofdstuk 5 wordt de reserve Vastgoed en de voorziening Vastgoed toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 van dit document stil gestaan bij het bepalen van de risico's die ten laste van het weerstandsvermogen komen.

[1] Raadsbesluit "Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2026", datum 19 januari 2026

2 Samenvatting en conclusies

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2026. Dit zijn de resultaten van de grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende hoofdstukken zijn deze resultaten verder onderbouwd.

	MPV 2026	MPV 2025	Verschil
Resultaat grondexploitaties	€ 37.213.000	€ 34.364.000	€ 2.849.000
Reserve Vastgoed:			
Saldo reserve vastgoed	€ 17.873.000	€ 28.546.000	€ -10.673.000
Stand voorzieningen	€ 21.620.000	€ 26.865.000	€ -5.245.000
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 16.503.000	€ 13.157.000	€ 3.346.000

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2026

Resultaat grondexploitaties
Het resultaat van de grondexploitaties is vermeerderd met € 2,85 mln. tot een positief resultaat van € 37,21 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2025 sprake is van een winstname van € 12,28 mln. Tevens is het project Noordereiland geopend met een geprognosticeerd resultaat van € 4,4 miljoen. Dat betekent dat het resultaat van de grondexploitaties exclusief winstname is verbeterd met € 10,8 mln.

Reserve Vastgoed
De financiële stand van zaken van het grondbedrijf op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. De hoogte van de reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de Algemene Concernreserve (25)% en de het Investeringsfonds (75%)[2] of wat gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve. Het saldo dat per 31.12.2025 wordt overgeheveld is in totaal € 17,9 mln.

Voorziening Vastgoed
De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31-12-2025 is een totale voorziening gevormd van € 21,6 mln.

- Voorziening complexen met een negatief resultaat: € 13,4 mln.
  De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat (Voorsterpoort - Beers Stork, Voorsterpoort – Retail, Voorsterpoort – Oost en Breezicht Zuid) is afgenomen met € 4,1 mln.
- Voorziening voorraad gronden (Materiele Vaste Activa): € 8,1 mln.
  De totale portefeuille van de voorraad gronden is per 31-12-2025 getaxeerd. De voorziening is met € 1,2 mln. afgenomen.

Risico's
Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 13,2 mln. en is dit jaar in totaal € 16,5 mln. Dit is € 3,3 mln. hoger dan bij de MPV 2025.

[2] Raadsbesluit – "Begroting 2025", datum 8 november 2024

3 Resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle onderhanden complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de hieronder gepresenteerde tabel zijn ze zichtbaar gemaakt.

In exploitatie genomen gronden	
Woningbouw	Eindjaar
Stadshagen - I en II	2030
Stadshagen - De Tippe	2029
Stadshagen - Breezicht Zuid	2030
Stadshagen - Breezicht Noord	2030
Oude Mars	2030
Nieuwe Veemarkt	2032
Noordereiland	2031
Bedrijventerreinen en voorzieningen	Eindjaar
Hessenpoort I en II	2028
Hessenpoort III	2030
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	2028
Voorsterpoort - Retail	2030
Voorsterpoort - Oost	2030

Binnenkort af te sluiten complexen	Eindjaar
Stadshagen - Breecamp Noord	2027

Afgesloten projecten	Eindjaar
Bos en Buitenplaatsen	2025
Stadshagen - Fase 1	2025

In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG*)*
Dit zijn complexen waar een grondexploitatie door de Raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 12 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in woningbouw en bedrijventerreinen/voorzieningen. In 2025 is het complex Noordereiland toegevoegd.

Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)
De projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Het gaat met name om afronding van zowel de kosten als de opbrengsten.

Afgesloten complexen
In 2025 zijn twee complexen afgesloten. Het financiële resultaat is verwerkt in de reserve Vastgoed en maakt onderdeel uit van het jaarresultaat.

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Totaal beeld

Het resultaat van de grondexploitaties is vermeerderd met € 2,85 mln. tot een positief resultaat van € 36,25 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2025 sprake is van een winstname van € 12,28 mln. Tevens is het project Noordereiland geopend met een geprognosticeerd resultaat van € 4,4 miljoen. Dat betekent dat het resultaat van de grondexploitaties exclusief winstname is verbeterd met € 10,8 mln. Wanneer we het resultaat van de MPV 2026 vergelijken met die van de MPV 2025 dan ontstaat onderstaande tabel.

Resultaat grondexploitaties MPV 2025	€	34.364.000
- Afgesloten complexen 2025	€	-431.000
- Tussentijdse winstname 2025	€	-12.170.000
+ Correctie tussentijdse winstname 2025	€	325.000
+ Geopende complexen 2025	€	4.344.000
+ Saldo wijziging resultaat grondexploitaties	€	10.781.000
Resultaat grondexploitaties MPV 2026	€	37.213.000

Tabel: vergelijking portefeuille resultaat MPV 2025 / MPV 2026

3.2.2 Tussentijdse winstname MPV 2026

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken[3]. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode[4] houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31-12-2025 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	per 31.12.2025
Tussentijdse winstname:				
Oude Mars	94%	83%	78%	€ 3.408.000
Hessenpoort	92%	98%	90%	€ 5.165.000
Tippe	69%	60%	41%	€ 1.369.000
Breecamp Noord	96%	91%	88%	€ 380.000
Breezicht Noord	86%	57%	49%	€ 1.848.000
Totale tussentijdse winstname				**€ 12.170.000**
Winstnamecorrectie:				
Stadshagen I en II	97%	98%	95%	€ -325.000
Totale winstnamecorrectie				**€ -325.000**
Winstname afgesloten complexen				
Bos en Buitenplaatsen				€ 240.000
Stadshagen 1, fase 1 restant				€ 191.000
Totale winstname afgesloten complexen				**€ 431.000**
Totale winstname				**€ 12.276.000**

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2025

3.2.3 Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 1,5 mln. De boekwaarde is per 31-12-2025 afgenomen met € 4,4 mln. Ook hier moet worden vermeld dat sprake is van een winstname van per saldo € 27,6 mln.

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar 2025	Werkelijk	Prognose
Investering	€ 20.744.000	€ 34.104.000
Resultaatneming in exploitaties	€ 12.275.000	
Totaal kosten	€ 33.019.000	€ 34.104.000
Totaal opbrengsten	€ 37.462.000	€ 47.645.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2025	**€ -4.443.000**	**€ -13.541.000**

Tabel: Mutatie jaarschijf 2025

Het afgelopen jaar is circa 61 % (€ 20,7 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 34,1 mln. gerealiseerd (in 2024 was dit 51 %). Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor. Opdrachten over meerdere jaren, vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van.
Van de opbrengsten van de jaarschijf 2025 is 79% (€ 37,5 mln.) van de geprognotiseerde opbrengsten van in totaal ca. € 47,6 mln. gerealiseerd (in 2024 was dit > 100%). De opbrengsten van de jaarschijf 2025 komen voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Oude Mars á € 2,5 mln. / Stadshagen á € 24,0 mln. en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 10,5 mln.).

3.2.4 Resultaten grondexploitaties

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een grondexploitatie geeft inzicht in de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgecalculeerd exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2026) als eindwaarde. De startwaarde wordt aangegeven omdat de looptijden van de projecten verschillen. Het terugrekenen naar een startwaarde van nu maakt de projecten onderling vergelijkbaar. In de tabel hieronder is zichtbaar wat het voorgecalculeerde exploitatieresultaat is van de ‘In exploitatie genomen gronden’.

[3] De commissie BBV heeft in juli 2019 de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd.
[4] Poc = Percentage of completion methode. Dit is een manier om de tussentijdse winstname te berekenen waarbij de winst naar rato van de realisatie van het complex wordt verantwoord.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde 1-1-2026	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Exploitatieresultaat Eindwaarde	Exploitatieresultaat Startwaarde	+ / -	eind jaar
Woningbouw							
Oude Mars	€ -5.021.000	€ 2.476.000	€ 1.878.000	€ -4.423.000	€ -4.006.000	winst	2030
Stadshagen - I en II	€ 1.897.000	€ 7.438.000	€ 9.854.000	€ -519.000	€ -471.000	winst	2030
Stadshagen - De Tippe	€ -10.493.000	€ 30.761.000	€ 25.386.000	€ -5.118.000	€ -4.729.000	winst	2029
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ -8.380.000	€ 10.777.000	€ 919.000	€ 1.478.000	€ 1.339.000	verlies	2030
Stadshagen - Breezicht Noord	€ -16.052.000	€ 15.429.000	€ 6.778.000	€ -7.401.000	€ -6.703.000	winst	2030
Nieuwe Veemarkt	€ 7.081.000	€ 25.810.000	€ 49.199.000	€ -16.308.000	€ -14.196.000	winst	2032
Noordereiland	€ 2.320.000	€ 20.211.000	€ 27.422.000	€ -4.891.000	€ -4.344.000	winst	2031
Totaal woningbouw	€ -28.648.000	€ 112.902.000	€ 121.436.000	€ -37.182.000	€ -33.110.000	winst	
Bedrijventerreinen / voorzieningen							
Hessenpoort I en II	€ 8.487.000	€ 2.384.000	€ 22.950.000	€ -12.079.000	€ -11.382.000	winst	2028
Hessenpoort III	€ 5.294.000	€ 8.214.000	€ 17.622.000	€ -4.114.000	€ -3.727.000	winst	2030
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ 8.674.000	€ 1.420.000	€ 10.068.000	€ 26.000	€ 25.000	verlies	2028
Voorsterpoort - Retail	€ 6.315.000	€ 1.097.000	€ 3.225.000	€ 4.186.000	€ 3.792.000	verlies	2030
Voorsterpoort - Oost	€ 2.660.000	€ 6.957.000	€ 423.000	€ 9.194.000	€ 8.327.000	verlies	2030
Totaal bedrijventerreinen / voorzieningen	€ 31.430.000	€ 20.072.000	€ 54.288.000	€ -2.787.000	€ -2.965.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen							
Stadshagen - Breecamp Noord	€ -1.290.000	€ 845.000	€ 739.000	€ -1.184.000	€ -1.138.000	winst	2027
Totaal af te sluiten complexen	€ -1.290.000	€ 845.000	€ 739.000	€ -1.184.000	€ -1.138.000	winst	
Totaal MPV 2026	**€ 1.492.000**	**€ 133.819.000**	**€ 176.463.000**	**€ -41.153.000**	**€ -37.213.000**	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 37,2 mln. positief.;
   Het saldo is als volgt opgebouwd:
   - Complexen met een verwacht positief resultaat € 50,7 mln.;
   - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 13,4 mln.;.
2. De nog te realiseren opbrengsten (€ 176,5 mln.) zijn significant hoger dan de nog te realiseren investeringen (€ 133,8 mln.).
3. De omvang van de complexen met een negatief resultaat neemt de afgelopen jaren gestaag toe. Dit effect kan vooralsnog worden opgevangen binnen het financiële jaarresultaat van de reserve Vastgoed maar voor lange termijn is dat onzeker.

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2025 en de MPV 2026. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2026, zijn evenals de laatste inzichten door vertaald naar de complexen. In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.4 worden de verschillen per project verklaard.

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Woningbouw	Exploitatieresultaat MPV 2026	Exploitatieresultaat MPV 2025	Verschil
Oude Mars	€ 4.006.000	€ 5.675.000	€ -1.669.000
Stadshagen - I en II	€ 471.000	€ 530.000	€ -59.000
Stadshagen - De Tippe	€ 4.729.000	€ 5.496.000	€ -767.000
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ -1.339.000	€ -758.000	€ -581.000
Stadshagen - Breezicht Noord	€ 6.703.000	€ 7.830.000	€ -1.127.000
Nieuwe Veemarkt	€ 14.196.000	€ 12.804.000	€ 1.392.000
Noordereiland	€ 4.344.000	€ -	€ 4.344.000
Totaal woningbouw	€ 33.110.000	€ 31.577.000	€ 1.533.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Stadshagen - I en II

Ten opzichte van de MPV 2025 blijft het verwachte resultaat van € 0,5 mln positief gelijk. Vanwege een correctie op de tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,5 mln. verbeterd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich negatief met € 0,5 mln. De verslechtering is met name het gevolg van de langere planduur met hogere beheer- en plankosten en kostenstijgingen.

Stadshagen - Breezicht Zuid
Ten opzichte van de MPV 2025 is het verwachte resultaat € 0,6 mln verslechterd naar een tekort van € 1,3 miljoen.
De stijging van de plankosten als gevolg van de verlenging van de looptijd met twee jaar wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door hogere opbrengsten. Daarnaast leidt de aanpassing van de indexeringskostenparameter en daarbij andere fasering tot een aanvullend negatief effect van € 0,4 mln.

Stadshagen - Breezicht Noord
Ten opzichte van de MPV 2025 is de prognose voor Breezicht Noord met €1,1 miljoen neerwaarts bijgesteld naar €.6,7 miljoen positief. Als gevolg van een tussentijdse winstname is het resultaat met € 1,8 miljoen verlaagd. Per saldo laat de grondexploitatie over 2025 een positieve ontwikkeling zien van €.0,7 miljoen. De opbrengsten zijn toegenomen als gevolg van gerealiseerde verkopen en afgesloten overeenkomsten.

Stadshagen - De Tippe
Ten opzichte van de MPV 2025 is het resultaat voor de Tippe met € 0,8 mln. gedaald naar € 4,7 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 1,4 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2025 positief met € 0,6 mln. De opbrengsten zijn als gevolg van gerealiseerde overeenkomsten verhoogd.

Oude Mars
Het resultaat van Oud Mars wordt geraamd op € 4,0 miljoen positief. Ten opzichte van de MPV 2025 betekent dit een verslechtering van € 1,7 miljoen. Deze mutatie wordt voornamelijk veroorzaakt door een tussentijdse winstname van € 3,4 miljoen. Daarnaast wordt het resultaat beïnvloed door bijstellingen in de kosten voor bouw en woonrijpmaken met name als gevolg van minder verharding.

Nieuwe Veemarkt
Ten opzichte van de MPV 2025 is het resultaat van de Nieuwe Veemarkt in deze MPV met € 1,4 mln. toegenomen naar € 14,2 mln. voordelig. Deze toename wordt veroorzaakt door de gestegen residuele grondwaarde van verschillende ontwikkelvelden.

Noordereiland
Noordereiland is op 8 april 2025 vastgesteld. Dit is het eerste jaar dat het in de MPV is opgenomen. Het resultaat per 1 januari 2026 (contante waarde) bedraagt € 4,3 miljoen positief. Daarbij geldt wel de kanttekening dat de parkeerbijdrage nog niet is verwerkt, omdat het beleidskader voor de parkeerbijdrage nog niet is vastgesteld en daarmee de hoogte, toerekening en het moment van heffing/afdracht nog niet definitief zijn.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen / voorzieningen

Bedrijventerreinen / voorzieningen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2026	MPV 2025	
Hessenpoort I en II	€ 11.382.000	€ 13.690.000	€ -2.308.000
Hessenpoort III	€ 3.727.000	€ 4.218.000	€ -491.000
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ -25.000	€ -4.017.000	€ 3.992.000
Voorsterpoort - Retail	€ -3.792.000	€ -4.742.000	€ 950.000
Voorsterpoort - Oost	€ -8.327.000	€ -8.091.000	€ -236.000
Totaal bedrijventerreinen / voorzieningen	€ 2.965.000	€ 1.058.000	€ 1.907.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort
Ten opzichte van de MPV 2025 is prognose voor Hessenpoort met € 2,3 mln. gedaald naar € 11,4 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 5,2 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2025 positief met € 2,9 mln. De verbetering is het gevolg van vrijval van begrote civieltechnische kosten en resultaat uit grondprijsonderhandelingen.

Hessenpoort III
Bij de MPV 2026 is het resultaat met € 0,5 miljoen gedaald tot een resultaat van € 3,7 mln. positief. De vermindering van het resultaat is het gevolg van het herzien van de kostenraming binnen de grondexploitatie.

Voorsterpoort - Beers Stork locatie
Ten opzichte van de MPV 2025 is het negatieve resultaat enorm verminderd van € 4,0 mln. negatief naar nihil. De verbetering is het gevolg van de gestegen grondprijs. Tegelijkertijd stijgen de kosten van het bouwrijpmaken voor aanvullende werkzaamheden.

Voorsterpoort - Retail
Ten opzichte van de MPV 2025 is het negatieve resultaat verminderd van € 4,7 mln. negatief naar € 3,8 mln. negatief. De verbetering is het gevolg van de gestegen grondprijs.

Voorsterpoort - Oost
Ten opzichte van de MPV 2025 daalt het verwachte resultaat van € 8,1 mln. naar € 8,3 mln. negatief. De verslechtering is het gevolg een langere planduur met hogere beheer- en plankosten.

3.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2026	MPV 2025	
Stadshagen - Breecamp Noord	€ 1.138.000	€ 1.454.000	€ -316.000
Totaal Binnenkort af te sluiten complexen	€ 1.138.000	€ 1.454.000	€ -316.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Stadshagen - Breecamp Noord
Ten opzichte van de MPV 2025 daalt het verwachte resultaat van € 1,9 mln. naar € 1,4 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,4 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich € 0,5 mln. negatief. De verslechtering is het gevolg van de langere planduur met hogere plankosten en lagere renteopbrengsten.

3.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Stadshagen - Fase 1
Eind 2025 is de grondexploitatie Stadshagen fase 1 afgesloten met een positief resultaat van € 0,2 mln. en overeenkomstig de begroting.

Bos en Buitenplaatsen
Het project Bos en Buitenplaatsen kan worden afgesloten. in 2025 heeft een winstneming plaatsgevonen van € 0,2 miljoen. Dit is € 0,1 miljoen hoger dan begroot, als gevolg van meevallende civieltechnische kosten.

4 Financieel resultaat grondvoorraad

De gemeenteraad heeft bij de Nota van Uitgangspunten 2017 de aangescherpte BBV richtlijn m.b.t. de waardering vastgesteld, waarbij alle in bezit zijnde gronden zijn aangewezen en gerangschikt onder de Materiële Vaste Activa (te noemen MVA). Daarbij wordt het toerekenen van rente en andere kosten van de MVA via de begroting opgevangen en via de bijlagen “grondslagen waardering en resultaatbepaling” en “balanstoelichting” wordt er in de jaarrekening verslag van gedaan. Vervolgens vindt er samen met het exploitatieresultaat van de erfpachtsgronden/recht van opstal een saldering plaats en wordt het eindresultaat verrekend met de algemene middelen.

In de jaarlijkse toelichting op het MPV wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van de aanwezige voorraad gronden, mutatie en waardering. De BBV wetgeving geeft aan dat wanneer de externe taxatie van een perceel lager is dan de boekwaarde ervan, met ingang van 2020 hiervoor geen voorziening meer mag worden getroffen. In dat geval dient de grond feitelijk te worden afgeboekt. Vanaf de jaarrekening 2019 hanteren we, in vooroverleg met de accountant een tijdelijke voorziening waardevermindering, zodat waardeherstel mogelijk blijft. Dit wordt verder vormgegeven op basis van toekomstige te wijzigen wetgeving.

In 2025 hebben we onze voorraad gronden opnieuw laten taxeren op marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Het bijzondere uitgangspunt in deze is dat er geen sprake van een concreet en binnen afzienbare tijd te starten voornemen tot het wijzigen van de bestemming is, met uitzondering van het onderdeel warme gronden. De overige objecten maken geen deel uit van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor een concreet en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie, zodat enkel de marktwaarde gewaardeerd is op basis van de geldende bestemming.

4.1 Grond als Materiële Vaste Activa (MVA)

Over grond als Materiële Vaste Activa kan worden gesteld, dat deze grond een vaste bestemming heeft, en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling. Bij grond als Materiële Vaste Activa gaat het veelal om ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV).

4.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden onder de Materiële Vaste Activa als investeringen met een economisch nut. Deze rubriek is vervolgens onderverdeeld in:

- Warme gronden
- Toekomstige exploitaties
- Stellig voornemen
- Strategisch grondbezit

In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2025 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 01-01-2025			Mutaties 2025		Stand per 31-12-2025		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ 1.609.000	83.464	€ 19,28	€ -	4.300	€ 1.609.000	87.764	€ 18,33
toekomstige exploitaties	€ -	-		€ -	-	€ -	-	€ -
rubriek stellig voornemen	€ 329.000	6.434	€ 51,13	€ -	-	€ 329.000	6.434	€ 51,11
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 1.938.000	89.898	€ 21,55	€ -	4.300	€ 1.938.000	94.198	€ 20,57
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 22.717.000	5.391.040	€ 4,21	€ 91.000	3.511	€ 22.808.000	5.394.551	€ 4,23
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 22.717.000	5.391.040	€ 4,21	€ 91.000	3.511	€ 22.808.000	5.394.551	€ 4,23
Totaal MVA gronden	**€ 24.655.000**	**5.480.938**	**€ 4,50**	**€ 91.000**	**7.811**	**€ 24.746.000**	**5.488.749**	**€ 4,51**

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

4.1.2 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2025

Gedurende het jaar vinden er door verschillende oorzaken mutaties plaats. De mutaties binnen de totale voorraad gronden bestaan hoofdzakelijk uit het overdragen van gronden naar de beheerafdeling en het overhevelen van gronden naar een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt hier op hoofdlijnen een toelichting op gegeven.

Stellig voornemen
Geen mutaties.

Strategisch grondbezit
Door een administratieve aanpassing is de oppervlakte van de gronden gewijzigd. Er zijn twee percelen verkocht en één perceel is intern ingebracht in de MvA.

4.2 Waardering Materiële Vaste Activa

Op basis van de vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Ten behoeve van de jaarrekening 2025 / MPV 2026 zijn externe taxaties verricht voor de waarderingsgrondslag van de gronden. Eens per twee jaar worden deze externe taxaties gedaan. Voor de verpachte gronden is op perceelsniveau de waarde bepaald en zijn toekomstige contractclaims gewaardeerd. De gronden die intern overgedragen worden naar beheer openbare ruimte staan op nul gewaardeerd.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming. Na de voornoemde aanpassing van de notitie Grondbeleid, gelden hierbij de volgende cumulatieve randvoorwaarden (toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming):

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

De taxatiewaarde van de gronden zijn in de regel afwijkend van de boekwaarde. Is de taxatie lager, dan leidt dat tot een voorziening, is de taxatie hoger dan wordt een overwaarde zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 31-12-2025		Waardering per 31-12-2025		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	bw per m²	Totaal	per m²		
MVA gronden korte termijn						
warme gronden	€ 1.609.000	€ 18,33	€ 10.431.000	€ 118,85	€ -	€ 19.786.000
toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rubriek stellig voornemen	€ 329.000	€ 51,11	€ 1.361.000	€ 211,53	€ -	€ 834.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 1.938.000	€ 20,57	€ 11.792.000	€ 125,18	€ -	€ 20.620.000
					€ -	€ -
MVA gronden lange termijn					€ -	€ -
Strategisch grondbezit	€ 22.808.000	€ 4,23	€ 31.454.000	€ 5,83	€ 8.137.000	€ 21.384.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 22.808.000	€ 4,23	€ 31.454.000	€ 5,83	€ 8.137.000	€ 21.384.000
Totaal MVA gronden	**€ 24.746.000**	**€ 4,51**	**€ 43.246.000**	**€ 7,88**	**€ 8.137.000**	**€ 42.004.000**

Tabel: waardering Materiële Vaste Activa

4.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2025

De totale voorraad gronden is per peildatum 31-12-2025 extern getaxeerd (taxatie eens per twee jaar). De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2025 is € 42,0 mln. (een stijging van € 14,2 mln.). De benodigde voorziening van de Voorraad-gronden € 8,1 mln. (een daling van € 1,1 mln.).

5 Reserve en voorzieningen Vastgoed

5.1 Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de reserve Vastgoed. Dit is de lopende rekening van Vastgoed. De hoogte van de reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het saldo is wat overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve.

5.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2025

Het positief saldo van de reserve Vastgoed per 31-12-2025 is € 16,9 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2025	**€**	**100.000**
Tussentijdse winstafdrachten vanuit grondexploitaties	€	12.170.000
Winstcorrecties vanuit grondexploitaties	€	-325.000
Winstafdracht afsluiten grondexploitaties	€	431.000
Afname voorziening Vastgoed	€	5.597.000
Saldo lopende rekening	€	-2.000
Bestedingsvoornemens/claims voorgenomen storting	**€**	***-98.000***
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2025	**€**	**17.873.000**

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is een tussentijdse winstname geweest van totaal € 12,2 mln.;
2. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda van in totaal € 17,9 mln.
3. Per 31 december 2025 resteert een reserve Vastgoed ad. € 0,1 mln. die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims.

5.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, wordt de reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve.

Stortingen in de Reserve

De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. Veel winstgevende grondexploitaties worden de komende jaren afgesloten. De tussentijdse winstnemingen van grote omvang kunnen we naar verwachting nog aantal jaar volhouden. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar projecten en de stand van zaken van de MPV 2026 is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de komende jaren.

Indicatie tussentijdse winstname							
					(bedragen x € miljoen)		
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Breecamp Noord	0,9	0,3					
Hessenpoort	5,7	6,0	0,5				
Tippe	2,2	1,7	0,9	0,4			
Stadshagen I en II	0,3	0,1	-	0,1			
Oude Mars	1,2	1,3	0,8	0,6	0,6		
Breezicht Noord	3,6	0,2	1,4	1,2	1,1		
Hessenpoort III	0,4	0,6	0,9	1,1	1,1		
Noordereiland		0,3	1,3	1,6	1,1	0,6	
Nieuwe Veemarkt		2,4	6,1	4,6	1,1	1,1	1,1
Totaal	**14,1**	**12,8**	**11,8**	**9,5**	**5,0**	**1,7**	**1,1**

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

Ten aanzien van de bovenstaande prognose moet een voorbehoud worden meegegeven. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in bovenstaande tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren. Uit ervaring van de afgelopen jaren zien we dat ramingen van de investeringen en opbrengsten meestal te positief zijn weergegeven door o.a. vertragingseffecten op projectactiviteiten.

Onttrekkingen aan de Reserve
Wanneer de (verwachte) kosten en/of opbrengsten nadelig worden bijgesteld en of project specifieke risico's toenemen kan de reeds genomen tussentijdse winstneming in voorgaande jaren te hoog zijn geweest of moet de verliesvoorziening worden verhoogd. Deze onttrekkingen aan de reserve Vastgoed worden vooralsnog volledig opgevangen binnen het jaarresultaat. Wanneer in de toekomst deze verevenings mogelijkheid niet meer voorhanden is (door het ontbreken van tussentijdse winstname) komen de financieel negatieve effecten direct ten laste van de Algemene concernreserve (en/of Strategische investeringsagenda). Paragraaf 6.1 geeft een beeld van het risicoprofiel van de MPV en het vereiste weerstandsvermogen.

5.2 Voorziening Vastgoed

Volgens de BBV-richtlijnen moet er in ieder geval een voorziening worden getroffen als:

- er voor een project of complex geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt.

Per 31-12-2025 is een bedrag aan voorzieningen nodig van € 21,6 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Voorziening	MPV 2026	MPV 2025
In exploitatie genomen gronden	€ 13.483.000	€ 17.608.000
Voorziening materiële vaste activa	€ 8.137.000	€ 9.257.000
Te treffen voorziening	**€ 21.620.000**	**€ 26.865.000**
Stand per 01-01-2026	€ 26.865.000	€ 26.415.000
Jaarmutaties (rente)	€ 352.000	€ 343.000
Storting in / onttrekking uit de reserve Vastgoed	**€ -5.597.000**	**€ 107.000**

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2025

Voor vier verliesgevende grondexploitaties is de voorziening gedaald met € 4,1 mln.

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hieronder is aangegeven hoe de mutatie van de voorziening tot een bedrag van € 14,4 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2026	MPV 2025
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ 1.339.000	€ 758.000
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ 25.000	€ 4.017.000
Voorsterpoort - Retail	€ 3.792.000	€ 4.742.000
Voorsterpoort - Oost	€ 8.327.000	€ 8.091.000
Totaal	**€ 13.483.000**	**€ 17.608.000**

Tabel: Complexen met een voorziening per 31.12.2025

2. In paragraaf 4.2. is beschreven hoe de € 8,1 mln. voorziening Materiele Vaste Activa is opgebouwd;
3. Per 31-12-2025 is € 5,6 miljoen vrijgevallen ten gunste van de reserve Vastgoed.

6 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de herziening van de nota risicomanagement en weerstandsvermogen
De risicosystematiek van de ruimtelijke projecten sluit aan op de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën, die alleen risico's binnen de begrotingstermijn van 4 jaar meeneemt. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening. Uitgangspunt is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag van de MPV. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 6.1 en 6.2.

6.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2026.
Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 16,5 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2026	MPV 2025
Economische risico's	**€ 6.444.000**	**€ 2.783.000**
Projectgebonden risico's	**€ 10.059.000**	**€ 10.374.000**
- Rood	€ 2.385.000	€ 1.737.000
- Oranje	€ 6.174.000	€ 8.329.000
- Groen	€ 1.500.000	€ 308.000
Totaal risicobedrag	**€ 16.503.000**	**€ 13.157.000**

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2026 en MPV 2025

6.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan. We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).
De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

- Financiële risico's
- Technische risico's
- Bestuurlijke en politieke risico's
- Organisatorische risico's
- Ruimtelijke risico's
- Juridische en wettelijke risico's'

Projectgebonden risico's	Ongewogen	Wegingsfactor	Gewogen
- Rood	€ 3.180.000	75%	€ 2.385.000
- Oranje	€ 12.347.000	50%	€ 6.174.000
- Groen	€ 5.998.000	25%	€ 1.500.000
Totaal	**€ 21.525.000**		**€ 10.059.000**

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2026

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 21,5 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 1,3 mln. toegenomen. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 10,1 mln. (In 2025 was dit € 10,4 mln.);

6.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitaties wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 4 variabelen oftewel 4 individuele risico's:

- Vertraging van het programma;
- Stijging van de kosten;
- Daling van de opbrengsten;
- Rentestijging.

Economische risico's, gewogen	MPV 2026	MPV 2025	Verschil
Programma (50%)	€ 2.606.000	€ 191.000	€ 2.415.000
Kostenstijging (75%)	€ 2.486.000	€ 1.945.000	€ 541.000
Opbrengstendaling (75%)	€ 1.352.000	€ 647.000	€ 705.000
Rente (50%) verhoging	€ -	€ -	€ -
Totaal economisch risicobedrag	**€ 6.444.000**	**€ 2.783.000**	**€ 3.661.000**

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2026

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2026. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 6,4 mln. en daarmee hoger dan van vorig jaar.

6.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen[5].

6.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De weerstandsreserve is direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een weerstandsbedrag in de vorm van een Algemene Concernreserve.

6.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit ten behoeve van de MPV wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's. De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de rente, de kosten- en opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het vertraagd realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2026	MPV 2025	Verschil
Economische risico's	€ 6.444.000	€ 2.783.000	€ 3.661.000
Projectgebonden risico's	€ 10.059.000	€ 10.374.000	€ -315.000
Totaal risicobedrag	**€ 16.503.000**	**€ 13.157.000**	**€ 3.346.000**

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2026

De economische risico's zijn berekend op € 6,4 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 10,1 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 16,5 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2025. Ten opzichte van de MPV 2025 (Jaarrekening 2024) stijgt de benodigde weerstandscapaciteit met € 3,3 mln.

Kernpunten en conclusies:

1. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 16,5 mln. (voor de 1e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2025 met € 3,3 mln. gestegen.

[5] Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018", 11 november 2018

Colofon

Meerjaren Prognose Vastgoed
Is een jaarlijkse verslaglegging van de financiële effecten van het gevoerde beleid en een doorkijk naar de nabije toekomst van de onderhanden zijnde grondexploitaties en het grondbezit van de gemeente Zwolle.

Productie
Team Planeconomie:
Loekie Berk, Karen van der Velden, Wim van der Linde, Maryl Veldkamp en Christiaan van Steenwijk

Fotografie
Stijlgenoten

Eindredactie
Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever
Barend van der Heiden / Afdelingshoofd Vastgoed