

Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2026 in één overzicht

Zwolle

Resultaten (bedragen x € miljoen)

Tussentijdse winstname	
Winstnames:	
Oude Mars	3,41
Hessenpoort	5,17
De Tippe	1,37
Breezicht Noord	1,85
Breecamp Noord	0,38
Winstnamecorrecties:	
Stadshagen I en II	0,33
Saldo tussentijdse winstname	11,85

Resultaat grondexploitaties	
Resultaat per 1.1.2025	34,36
Mutatie resultaat grondexploitaties	2,85
Resultaat per 1.1.2026	37,21

Toelichting resultaat grondexploitaties
De mutatie van het resultaat van de grondexploitaties komt door inhoudelijke wijzigingen van lopende grondexploitaties (o.a. tussentijdse winstname), het geopende complex Noordereiland en de afgesloten complexen Bos en Buitenplaatsen en Stadshagen fase 1.

Geïntervariseerde risico's	
Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2025	13,16
Economische risico's	6,44
Projectgebonden risico's	10,06
Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2026	16,50
Mutatie weerstandsvermogen (risico's)	3,35

Toelichting geïntervariseerde risico's
De geïntervariseerde risico's van vastgoed staan in de paragraaf "weerstandsvermogen en risico" van de jaarrekening. Door de algemene concernreserve voorzien we in de benodigde weerstandscapaciteit voor vastgoed.

Reserves en voorzieningen (bedragen x € miljoen)

Reserve vastgoed	
Stand reserve vastgoed per 1.1.2025	0,10
Toevoegingen (+)	
Winstnames	12,17
Winstafdracht afsluiten grondexploitaties	0,43
Afname voorziening grondexploitaties	5,60
Onttrekkingen (-)	
Winstnamecorrecties	0,33
Stand reserve vastgoed per 31.12.2025	17,97
Claims en bestedingsvoornemens	0,10
Afdracht aan algemene concernreserve/SIA	17,87
Stand reserve vastgoed per 1.1.2026	0,10

Voorziening vastgoed	
Stand voorziening per 31.12.2024	26,87
Jaarmutaties (rente)	0,35
Verliesgevende grondexploitaties 31.12.2025	13,48
Voorraad gronden (boekwaarde > marktwaarde)	8,14
Stand voorziening per 31.12.2025	21,62
Afname voorziening vastgoed	5,60 -

Toelichting reserve vastgoed
Het saldo van de reserve vastgoed is niet vrij besteedbaar, maar volledig voor claims en bestedingsvoornemens. Het vrij besteedbare deel is volledig afgedragen aan de algemene concernreserve.

Toelichting voorziening vastgoed
We moeten voorzieningen treffen voor grondexploitaties met een negatief resultaat (Beers Stork, Voorsterpoort Oost, Voorsterpoort retail en Breezicht Zuid) en voorraad gronden "materiele vaste activa" waarbij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde (o.a. Vechtpoort en Dijklanden).

Prognose (bedragen x € miljoen)

Resultaten MPV	
MPV 2018 t/m 2025	
Afdracht algemene concernreserve /SIA	164,28
MPV 2026	
Totale Afdracht algemene concernreserve/SIA	17,87
Toekomstige MPV's	
Resultaat	50,70
Toekomstige grondexploitaties	n.n.b.

Verwachte tussentijdse winstname	
Tussentijdse winstname MPV 2027	12,7
Tussentijdse winstname MPV 2028	13,1
Tussentijdse winstname MPV 2029	7,7
Tussentijdse winstname MPV 2030	9,5