Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 9 december 2025

Onderwerp Nota van uitgangspunten MPV 2026
Versienummer

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting
Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks juni de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het actief gemeentelijk grondbeleid. Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten ter instemming aan het college voorgelegd. De uitgangspunten waar het om gaat zijn;

- de planning van het in de grondexploitaties opgenomen programma voor woningbouw, bedrijventerreinen en voorzieningen;
- de te hanteren rekenparameters voor kosten-, opbrengstenstijging en rente;
- de variabelen voor het berekenen van de economische risico’s.

Het realiteitsbeginsel conform de regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) rondom grondexploitaties blijft daarbij het uitgangspunt en wettelijk kader. Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van onderzoeken en signalen uit de markt die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden.

Financiële gevolgen
Betreft doel 313 Grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen
-

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
De uitgangspunten MPV 2026 vast te stellen en te hanteren als basis voor de MPV 2026.

Datum 9 december 2025

Inleiding
De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden als kaderstelling gebruikt bij het opstellen van de gemeentelijke grondexploitaties die zijn opgenomen binnen de MPV. De complexen zijn in onderstaande tabel opgenomen. De grondexploitatie Noordereiland is afgelopen jaar vastgesteld en wordt daarmee voor het eerst opgenomen binnen de MPV.

Woningbouw	*Bedrijventerreinen / Voorzieningen*	*Binnenkort af te sluiten*
Stadshagen – Breezicht Zuid	Hessenpoort I / II	Bos en Buitenplaatsen
Stadshagen – Breezicht Noord	Hessenpoort III	Stadshagen – Fase 1
Stadshagen – Tippe	Voorsterpoort – Beers Stork	Stadshagen – Breecamp Noord
Nieuwe Veemarkt	Voorsterpoort – Retail	Stadshagen – I en II
Noordereiland	Voorsterpoort – Oost	Oude Mars

De voorgestelde uitgangspunten zijn gebaseerd op het meest actuele beeld van de bovenstaande portefeuille. Om een prognose te kunnen maken van de ontwikkelingen kijken wij naar prognoses van vooraanstaande adviesbureaus en instanties en reflecteren wij op de ontwikkelingen die wij het afgelopen jaar hebben gezien. Hiermee leggen we een gedegen verbinding, zodat de scherpte in dit dossier aanwezig blijft.

Kader
De MPV 2025 vormt het vastgestelde kader.

Beoogd effect
De uitgangspunten MPV 2026 geven het kader voor de opstelling van de MPV. Met een doorkijk kan de richting van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2025 en het toekomstperspectief (winstverwachting, voorzieningen en risicoprofiel t.b.v. het weerstandsvermogen) worden bepaald.

Argumenten
1.a Uitgangspunten planning programma MPV 2026
De uitgangspunten hebben betrekking op het programma dat is vastgesteld binnen de lopende grondexploitaties. Deze planning is noodzakelijk om te komen tot een financiële vertaling in de grondexploitatie. De planning van het programma is bijgesteld aan de hand van realisatie in 2025 en een reële prognose voor de komende jaren.

Wonen
Op basis van huidige inzichten wordt voorgesteld voor komende jaren de planning voor gronduitgifte te hanteren zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Stadshagen	425	255	2	-	-
Oude Mars	2	2	-	-	-
Nieuwe Veemarkt	-	200	245	205	105
Noordereiland	-	15	60	90	40

Bedrijventerreinen
De gemeente heeft mogelijkheden om grond ten behoeve van bedrijvigheid uit te geven op Hessenpoort, Beers Stork locatie en Scholtensteeg. Voorgesteld wordt om een uitgifteprogrammering te hanteren zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Hessenpoort	6,0 ha	7,5 ha	2,0 ha	2,0 ha	2,0 ha
Beers Stork	2,5 ha	0,5 ha	-	-	-
Scholtensteeg	0,5 ha	-	-	-	-

Voorzieningen
Binnen een aantal grondexploitaties is een voorzieningenprogramma opgenomen. Voorgesteld wordt om onderstaande planning van commerciële en maatschappelijke doeleinden voorzieningen te hanteren.

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Voorsterpoort - Retail	13.500 m²	-	-	-	-
Voorsterpoort - Oost	-	20.000 m²	-	-	-
Stadshagen	16.500 m²	35.000 m²	12.500 m²	-	-
Nieuwe veemarkt	-	-	500 m²	1.500 m²	4.000 m²
Noordereiland	-	-	1.500 m²	500 m²	-

Binnen de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties wordt slechts een klein deel van de langjarige ontwikkelopgave gerealiseerd. Een groot aandeel van de ontwikkelopgave zal door de private markt (ontwikkelaars / bouwers met eigen grond) moeten worden opgepakt. Deze opgave is evenals de opgave binnen toekomstige gemeentelijke grondexploitaties niet opgenomen in bovenstaande tabellen.

1.b. Uitgangspunten rekenparameters MPV 2026

Bij het opzetten van een meerjarige exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (o.a. verkoop van grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. Daarbij proberen we, door het jaarlijks monitoren van de marktontwikkelingen, grote schommelingen in de parameters te voorkomen. Hierbij is het streven; een marktconforme benadering, consistentie over de gehele vastgoedportefeuille en het voorzichtigheid- en realiteitsbeginsel.
Van belang is om te vermelden dat de voorgestelde indexen onlosmakelijk verband houden met een marktconforme basisprijs (peilmoment 1-1-2026) en de bepaling van de economische risico’s binnen de vastgoedportefeuille.

Opbrengsten
De prijsontwikkeling is sterk afhankelijk van het type vastgoed, de specifieke locatie binnen Zwolle en de marktomstandigheden van segment. Op basis van alle verzamelde inzichten en de interne analyse van de gerealiseerde verkopen in 2025 komen we tot een vaststelling van de rekenparameters voor de gehele portefeuille. Gezien de beperkte inhoud van de MPV, waarbij veel prijsvorming reeds is vastgelegd in overeenkomsten, en het ontbreken van significante marktontwikkelingen die het ontwikkelprogramma binnen de MPV raken is er geen aanleiding om het advies voor de prijsontwikkeling (opbrengsten) voor woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen aan te passen.

Kosten
Door Deloitte Consultative Servises – Real Estate is in het kader van het toetsen van de MPV 2025 een analyse uitgevoerd op de parameters zoals deze vorig jaar zijn toegepast. Daarbij is gesteld dat de gehanteerde kostenstijging aan de lage kant is (maar niet onaannemelijk). Daarnaast blijkt uit marktanalyse dat landelijke adviesbureaus (Stadkwadraad – *Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025* en Metafoor – *Outlook grondexploitaties 2026*) een kostenstijging adviseren van 1% tot 5,5%. Andere relevante gegevens om te komen tot een kostenindexering zijn de langjarige gemiddelde GWW index van 5% en de langjarige gemiddelde inflatie van 3% (Centraal Bureau voor de Statistiek). De bovenstaande signalen maakt dat wordt voorgesteld om de index voor kostenstijging te verhogen naar 4%.

Rente
Deze wijziging van de rente vormt geen keuze maar vindt plaats op basis van BBV-voorschriften (wet- en regelgeving). Vanaf 2026 is het omslagpercentage berekend op 0,0%.

Geadviseerd om binnen de MPV 2026 de in de tabel genoemde indexen te hanteren:

	MPV 2025					Uitgangspunten MPV 2026				
	2026	2027	2028	2029	2030	2026	2027	2028	2029	2030
Woningbouw	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijvigheid	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Maatschappelijk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Commercieel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rente	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

1.c. Uitgangspunten economische risico's MPV 2026
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 Vastgoedportefeuille waarop wordt geanticipeerd bij het benodigd weerstandsvermogen.
Voorgesteld wordt om de onderstaande variabelen voor risico en kans vast te stellen en daarmee bij het opstellen van de MPV het risicobedrag betreffende de economische risico's te bepalen.

	MPV 2025		Uitgangspunten MPV 2026	
	Risico	Kans	Risico	Kans
Planning	1 jaar verlies opbrengstenstijging	50%	50% meer plankosten 1e jaarschijf	50%
Kostenontwikkeling	50% hogere index	75%	50% hogere index	50%
Opbrengstenontwikkeling	50% lagere index	75%	50% hogere index	75%
Rente	+ 0,20%	50%	+ 0,20%	50%

Datum 9 december 2025

Op basis van ervaringen de afgelopen jaren blijkt dat het risico's van vertraging (planning) zich met name uit in hogere plankosten en niet zozeer in het verlies van opbrengstenstijging. Om die reden is voorgesteld de bepaling van het risicobedrag aan te passen. Voor de kostenontwikkeling geldt dat de kans is verlaagd van 75% naar 50% dit gegeven het feit dat is voorgesteld om de parameter voor kostenstijging te verhogen.

Communicatie
Ten aanzien van het voorliggende besluit zijn er geen andere belanghebbende waarmee gecommuniceerd dient te worden.

Financiën
Het gezamenlijk exploitatieresultaat van de grondexploitaties is bij de MPV 2025 vastgesteld op € 34,4 mln. De prognose van het jaarresultaat Vastgoed per 31.12.2025 die is afgegeven in de begroting 2026, middels een begrotingswijziging bij de Berap 2025-2, bedraagt € 14,2 mln. en is ongewijzigd.
Het wijzigen van de rekenparameters heeft een negatief effect op het financiële resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties (€ 3,95 mln.). Op basis van de vigerende grondexploitaties is het effect berekend. Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2026. Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2026 tot uiting komen.

Risico's
De totale risico's van de vastgoedontwikkelingen (economische en projectgebonden risico's) zijn bij de MPV 2025 vastgesteld op € 15,9 mln. In de uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico's.
Het wijzingen van de variabelen voor risico en kans hebben en negatief effect op het risicobedrag (€ 1,20 mln.). Op basis van de vigerende grondexploitaties MPV 2025 is het risicobedrag berekend. Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2026.

Vervolg
Na het raadsbesluit over de Uitgangspunten MPV 2026 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2026 opgesteld met een herijkte risicoanalyse en zal deze ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid
Deze raadsnota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer