



Raadsvoorstel

Datum 20 februari 2026

Onderwerp MPV 2026

Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

De MPV 2026 geeft, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een financiële vertaling van de effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Tegelijkertijd geeft de MPV 2026 een financiële doorkijk naar de toekomst.

Financiële gevolgen

Betreft doel 313 Grondbeleid

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer

Bijlagen

Bijlagen

Bijlage 1 – MPV in één overzicht

Bijlage 2 – MPV 2026

Openbaarheid

☒ Openbaar

☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Winst te nemen binnen voor een totaalbedrag ad. € 12.169.820 en ten gunste van de reserve Vastgoed te brengen;
2. Eerder genomen winst te corrigeren voor een bedrag ad. € 325.166 en ten laste van de reserve Vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 5.597.358;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en de budgetten voor de 1e jaarschijf vast te stellen;
5. De complexen Bos en buitenplaatsen en Stadshagen – fase 1 af te sluiten en het positief saldo ad. € 430.563 ten gunste van de reserve Vastgoed te brengen.
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2026 en conform het huidige beleid vanuit de reserve Vastgoed € 17.872.575 te storten naar de Algemene Concernreserve (25%) en de investeringsagenda (75%);
7. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 6.443.576 en voor de projectgebonden risico's ad. € 10.057.933, in totaal € 16.501.509;
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening het vereiste weerstandsvermogen van de MPV 2026 vast te stellen op € 16.501.509.



Datum 20 februari 2026

Inleiding

Het totale resultaat van de in uitvoering zijnde grondexploitaties is positief. De winstvooruitzichten op de korte termijn (periode 2026 – 2029) zijn goed. Dit jaar wordt een afdracht gedaan van € 17.872.575. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2026.

Kader

- Nota van Uitgangspunten MPV 2026 - raadsbesluit 19 januari 2026
- Begroting 2025 - raadsbesluit 8 november 2024

Beoogd effect

Op basis van de MPV 2026:

- Het financiële jaarresultaat van de reserve Vastgoed per 31 december 2025 vast te stellen.
- Het vereiste weerstandsvermogen van de MPV 2026 vast te stellen.

De rapportage en uitkomsten van de MPV 2026 lopen mee in de planning van de beleidscyclus

Argumenten

1 en 2. Tussentijdse winstname grondexploitaties

Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende grondexploitaties om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV. Er zijn dit jaar vijf grondexploitaties waar tussentijds winst genomen wordt met een totaalbedrag van € 12.169.820. Binnen één grondexploitatie vindt een correctie plaats van € 325.166 op eerder genomen winst. In het rapport MPV 2026 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven.

3. Gevormde voorziening Vastgoed

Per saldo kan de totale voorziening Vastgoed worden verlaagd met € 5.597.358. De voorziening Vastgoed per 31-12-2025 bedraagt € 22.581.836. Volgens het BBV moet een voorziening worden getroffen als:

- Voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is.

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.

- Als de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde (taxatiewaarde) overstijgt.

De marktwaarde van de voorraad gronden is vastgesteld op basis van een externe taxatie. De benodigde voorziening voor de Voorraad-gronden is afgenomen met € 1,1 mln.

Een verdere toelichting is in paragraaf 5.2 van het rapport MPV 2026 weergegeven.

4. De begrote inkomsten en uitgaven voor de grondexploitaties worden opnieuw vastgesteld.

Het totaal resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 2.849.622 tot een positief resultaat van € 37.214.108. Bij het openen van een grondexploitatie door een raadsbesluit, wordt bij de start van een project een krediet vrijgegeven voor het maken van kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden in de MPV de grondexploitaties herzien. In dit besispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld en de 1e jaarschijf vrijgegeven.

5. Resultaat afgesloten complexen

In 2025 zijn de projecten Bos en Buitenplaatsen en Stadshagen – fase 1 afgesloten met een positief resultaat van € 430.563. Het resultaat komt ten gunste van de reserve Vastgoed.



Datum 20 februari 2026

6. De reserve Vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden. Het saldo van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2025 is € 17.872.575 positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve (25%) en de Investeringsagenda (75%). Per 1 januari 2026 resteert een reserve Vastgoed ad. € 98.486 die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims. In paragraaf 5.1 van het rapport MPV 2026 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

Het saldo van de reserve Vastgoed wordt met name gerealiseerd als gevolg van (tussentijdse) winstneming. Vanaf 2018 is € 164 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Daar wordt dit jaar met een afdracht bij de MPV 2026 € 17,9 mln. aan toegevoegd. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2026, durven we een eerste indicatie af te geven van de verwachte tussentijdse winst. Omvangrijke tussentijdse winstnemingen kunnen we naar verwachting nog circa drie jaar volhouden. Vanaf 2030 zakt de jaarlijkse tussentijdse winstafracht ver terug naar enkele miljoenen per jaar. De cijfers moeten worden gelezen als een richting/indicatie voor de aankomende jaren. Zie paragraaf 5.1 van de MPV 2026 voor een nadere onderbouwing

7 en 6. Weerstandvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook 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. Het weerstandsvermogen voor de risico's van de MPV 2026 wordt gevormd vanuit de Algemene Concernreserve. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt uit op € 16.501.509 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2025.

Communicatie

De MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2026.

Financiën

Vanuit de MPV 2026 is sprake van een storting in de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda. De storting van € 17.872.575 uit de reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve (25%) en de Investeringsagenda (75%) vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij de jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Risico's

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met € 3.345.079 toegenomen tot een totaalbedrag van € 16.501.509. De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen.



Datum 20 februari 2026

De projectgebonden risico's zijn middels een vastgesteld format bepaald en gewogen. In de voortgangsrapportage projecten (VP) wordt inhoudelijk verslag gedaan. De economische risico's worden berekend over de totale cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV.

Het totale risicoprofiel van € 16.501.509 wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen. In hoofdstuk 6 van de MPV 2026 wordt een nadere toelichting gegeven.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2026 worden verwerkt in de jaarrekening 2025.

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer