

## **Uitgangspunten parameters herziening grondexploitaties 2022**

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en aan de raad aangeboden ter vaststelling. Voorafgaand aan de herziening van de grondexploitaties dienen de uitgangspunten te worden bepaald. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om realistische uitgangspunten te hanteren om tot een goede waardering te komen van de grondexploitaties. Conform de Kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement 2020 worden de parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf onderdeel van de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties. De uitgangspunten voor de herziening worden vastgesteld door het college.

In dit document staan de uitgangspunten die nodig zijn voor het herzien van de grondexploitaties. Die uitgangspunten bestaan uit drie onderdelen:

1. Parameters: rente, kosten- en opbrengstenstijging
2. Programmatische uitgangspunten
3. Uitgangspunten per grondexploitatie
4. Parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen grondbedrijf

### **1. Parameters: rente, kosten- en opbrengstenstijging**

Voor de kosten en opbrengsten parameters is de *Outlook Grondexploitaties 2022* van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling geconsulteerd (zie bijlage 1). Dit rapport biedt gedegen handvatten voor het inschatten van parameters bij grondexploitaties en zijn bepaald op grond van cijfers en prognoses van toonaangevende instanties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën locaties. Met de categorie 'toplocaties' worden de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en in een aantal wijken van centrumsteden aangeduid. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden locaties'. De 'basislocaties' bevinden zich vooral aan de randen van Nederland. Voor de parameters voor de gemeente Groningen is de categorie 'midden locaties' geraadpleegd.

In 2021 zijn de bouwkosten op bepaalde onderdelen exceptioneel gestegen. Bij de herziening van de grondexploitaties worden de ramingen herijkt naar prijspeil 2022. De prijsstijgingen van afgelopen jaren zijn hierin verwerkt. Omdat de Outlook gepubliceerd is in december 2021, is hierin nog geen rekening gehouden met de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne op de kostenstijgingen. Ondanks dat deze gevolgen van tijdelijke aard lijken te zijn en de prijsstijgingen op lange termijn waarschijnlijk zullen stabiliseren, adviseren we bij de herziening van de grondexploitaties op korte termijn uit te gaan van een kostenstijging aan de bovenkant van de bandbreedte in de Outlook.

Ook de woningprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De stijgende woningprijzen hebben een opstuwend effect op de residuele grondwaarde, terwijl stijgende bouwkosten een drukkend effect hebben op de residuele grondwaarde. Naar verwachting zal de stijging van zowel de woningprijzen als de bouwkosten afvlakken. In de Outlook wordt verwacht dat de grondprijzen op korte en middellange termijn zullen blijven stijgen. Hierin is echter geen rekening gehouden met de snelle stijging van de hypotheekrente de afgelopen maanden. Als gevolg hiervan kunnen de woningprijzen en daarmee ook de grondprijzen sneller afvlakken. Bovendien heeft de gemeente Groningen ambities op het gebied van betaalbaarheid en duurzaam bouwen. Ook dit heeft een drukkend effect op de residuele grondwaarde. Bij de herziening van de grondexploitaties adviseren we daarom om de stijging van de grondprijzen behoudend in te schatten.

Conform regelgeving wordt vanaf 2032 voor alle categorieën bouwgrond uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0%. In de 'Notitie grondexploitaties 2016' van de commissie BBV staat de stellige uitspraak dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Hier kan gemotiveerd van af worden geweken met beheersmaatregelen voor het risico voor de lange looptijd. Eén van de beheersmaatregelen is het niet rekenen met een indexering over de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar. Ter invulling van de risico-beperkende maatregelen wordt bij de herziening grondexploitaties 2022

daarom voorgesteld om voor de grondexploitaties die langer lopen dan de 10-jaarstermijn vanaf 2032 geen indexering van de opbrengsten te hanteren.

In contractuele afspraken met derden kunnen andere parameters overeengekomen zijn. Deze contractuele afspraken worden in de grondexploitatie opgenomen.

De peildatum en boekwaarde voor de herzieningen is 1-1-2022.

Voor het herzien van de grondexploitaties stellen we voor om de volgende parameters te hanteren:

Parameter	2022	van 2023-2024	van 2025 - 2031	vanaf 2032
<b>1. Rekenrente</b>				
Voorgestelde parameter	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%
<b>2. Disconteringsvoet</b>				
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	2%
Voorgescreven parameter BBV	2%	2%	2%	2%
<b>3. Kostenindex</b>				
Voorgestelde parameter	5%	4%	2%	2%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	3% - 5%	2% - 4%	2%	2%
<b>4. Opbrengstindex woningbouw</b>				
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	2% - 4%	1% - 3%	2%	2%
<b>5. Opbrengstindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed</b>				
Voorgestelde parameter	1%	1%	1%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	1% - 3%	1% - 3%	2%	2%
<b>6. Opbrengstindex kantorenlocaties</b>				
Voorgestelde parameter	1%	1%	1%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	1% - 3%	1% - 3%	2%	2%

## Toelichting

### 1. Rekenrente

Volgens het Besluit Begroting en Verordening (BBV) wordt de rentetoerekening over de vastgestelde grondexploitaties gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor 2022 is het verwachte rentepercentage 1,52%. Bij de jaarrekening wordt vervolgens het werkelijke rentepercentage over 2022 verwerkt in de grondexploitaties.

### 2. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor de berekening van de contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie. Voor grondexploitaties met een nadelig resultaat op contante waarde wordt een voorziening getroffen op contante waarde. De BBV bepaalt welke discontovoet gehanteerd moet worden, deze ligt momenteel op 2%.

### 3. Kostenindex

Deze index is van toepassing op de civiele kosten (sanering, bouw- en woonrijp, kunstwerken en groen), plankosten en voorbereiding en toezicht.

De 'Outlook Grondexploitaties 2022' geeft aan dat materiaal- en personeelstekorten op korte termijn zorgen voor stijgende GWW-kosten. Naar verwachting zullen de kostenstijgingen op middellange termijn afvlakken richting het langjarig inflatiegemiddelde. De interne en externe plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen doordat de krapte op de arbeidsmarkt groter wordt. Vanaf 2024 wordt voor plankosten in de Outlook uitgegaan van het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Vanwege de algehele onzekerheid over de kostenstijgingen adviseren we bij de herziening van de

grondexploitaties voor 2022-2024 uit te gaan van een kostenstijging aan de bovenkant van de bandbreedte in de Outlook. Dit betekent voor 2022 een kostenstijging van 5% en voor 2023-2024 een kostenstijging van 4%. Voor de jaren vanaf 2025 adviseren we een kostenstijging van 2%.

4. Opbrengstenindex woningbouw

De 'Outlook Grondexploitaties 2022' geeft aan dat, vanwege een aanhoudende vraag en stijgende bouwkosten de grondwaardes op korte en middellange termijn zullen blijven stijgen en op de lange termijn het langjarig inflatie gemiddelde van 2% zullen aannemen. Tegenover de enorme vraag naar woningen in Groningen staan gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaarheid en duurzaam bouwen. Die ambities kunnen financieel effect hebben op grondwaarden vanwege hogere stichtingskosten. Uit voorzichtigheidsprincipe adviseren we om de opbrengstenstijging niet hoger te laten zijn dan de kostenstijging en een percentage van 2% te hanteren voor 2022 – 2031.

5. Opbrengstindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed

De coronacrisis zorgde voor onzekere tijden op de markt voor bedrijfsruimten maar de vraag naar alle typen bedrijfsruimten is inmiddels gestegen terwijl het aanbod opdroogt. De vraag naar logistiek vastgoed is divers en de grondprijzen zullen blijven stijgen. Ook in de gemeente Groningen is er momenteel veel vraag naar bedrijventerreinen. In de 'Outlook grondexploitatie 2022' wordt voor bedrijventerreinen voor 2022-2024 een bandbreedte in opbrengstenstijging van 1% tot 3% gegeven. Voor de periode erna wordt uitgegaan van het langjarig inflatie gemiddelde van 2%. De grondprijzen op bedrijventerreinen komen vaak op een comparatieve wijze tot stand. Gemeente Groningen hanteert vergeleken met omliggende gemeenten een grondprijs aan de bovenkant van de markt. Gezien de lange looptijden van de grondexploitaties en de hoogte van de grondprijzen adviseren we om de opbrengstenstijging net als in voorgaande jaren te handhaven op 1% over de gehele looptijd.

6. Opbrengstindex kantorenlocaties

De kantorenmarkt op toplocaties is krap. De komende jaren zal de vraag naar kantoorvastgoed op toplocaties blijven groeien. Voor minder aantrekkelijke locaties is de verwachting dat de grondwaarde beperkt stagneert of zelfs daalt. Vanuit het verleden lijkt in Groningen de marktvraag naar nieuwe kantoren laag. De bandbreedtes voor opbrengstenstijging kantoren in de 'Outlook grondexploitatie 2022' hiervoor zijn gelijk aan die van de bedrijventerreinen. Zekerheidshalve adviseren we om 1% te hanteren als opbrengstenstijging voor de kantorenmarkt over de gehele looptijd.

## 2. Programmatische uitgangspunten

Voor de herziening van de grondexploitaties wordt de uitgifteprognose die gehanteerd is bij de jaarrekening 2021 geactualiseerd, zie bijlage 2. Als er zich ten tijde van de herzieningen van de grondexploitaties wijzigingen voordoen, dan worden die verwerkt in de uitgifteprognose die in de begroting 2023 wordt opgenomen.

## 3. Uitgangspunten per grondexploitatie

In onderstaande tabel staan de belangrijkste uitgangspunten voor de herzieningen van de vastgestelde grondexploitaties.

Grondexploitatie	Toelichting
ALO	Actualisatie plankosten wegens meer regie gemeente op bestemmingsplan, met name onderbouwing parkeren.
Ciboga	Toekomstige ontwikkeling Oosterhamrikkade krijgt steeds meer definitieve vorm. Parallel hieraan zijn we de gesprekken gestart met de betrokken ontwikkelende marktpartij over de te hanteren grondprijzen. Verder zijn we momenteel bezig om een opdracht op te halen om de eerste schetsen van de stedenbouwkundige verkenning Bodenterrein in het kader van Healthy Ageing verder uit te kunnen werken. De komende herziening komt te vroeg om onder andere de - nog op te stellen - (financiële) haalbaarheid van dit plan te toetsen. Ook is er een stedenbouwkundige en programmatische verkenning naar Blok 10a (Nijestee) die tot aanpassing plangrens kan leiden. De civiele ramingen worden geactualiseerd.

Eemspoort	Verkopen verlopen voorspoedig, de fasering en de looptijd wordt hierop aangepast. De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Europapark	De lopende ontwikkelingen, onder andere de P2 locatie, worden geactualiseerd in de herziening. Ook wordt onderzocht of nieuwe onderdelen voortvloeiend uit de doorontwikkeling van het Europapark een plek krijgen in de grondexploitatie. De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Friesestraatweg 137A	In de herziening wordt bekeken of en op welke manier de grondexploitatie aangepast kan worden na ontbinding van de koopovereenkomst met Frisoplan.
Friesestraatweg 181	Verwerken allonge (rentevergoeding) op oorspronkelijke koopovereenkomst.
Grote Markt (Forum)	Het project gaat dit jaar niet mee in de herzieningen ronde. Het project is vrijwel gereed en wordt op een ander moment als slotcalculatie aangeboden aan de raad.
Haren Station	Planvorming resterende ontwikkellocaties duurt langer dan verwacht. Er lopen twee ontwikkelingen die mogelijk kunnen zorgen voor wijziging van het programma. Indien dit bij de herziening scherp is, wordt dit verwerkt. Wijziging van planning zorgt voor doorschuiven kosten en opbrengsten. Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Nesciopark	Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Oosterhamrikzone	Scenario van nieuwe oeververbinding op nieuwe locatie wordt verwerkt in de herziening. Hierdoor worden de kosten civiele ramingen geactualiseerd. Onderzocht wordt of afgeronde onderdelen en ontwikkelingen in de verre toekomst (>10 jaar) uit de grondexploitatie gehaald kunnen worden.
Reitdiep fase 3 en 4	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Onderzocht wordt of ontwikkelingen in de verre toekomst (>10 jaar) uit de grondexploitatie gehaald kunnen worden zodat de grondexploitatie eerder slotgecalculeerd kan worden.
Roodehaan	Actualiseren risico's: impact mogelijke gemeentelijke besluitvorming windmolens op bedrijventerrein bepalen. De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Westpoort	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Daarnaast worden de effecten van de stedenbouwkundige aanpassing van fase 1c verwerkt in de herziening.
Zernike	De civiele ramingen zijn geactualiseerd. Uitkomst onderzoek naar tijdelijk wonen op de campus op P5 kan leiden tot aanpassing van de grondexploitatie.

#### 4. Parameters weerstandsvermogen

Conform de Kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement 2020 worden de parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf opgenomen in de uitgangspuntennotitie voor de herziening van de grondexploitaties en vastgesteld door het college. Voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf stellen we voor om de volgende parameters te hanteren:

Risico's	Omschrijving	Grondslag	Parameter	Voorstel
<b>Vertragsrisico</b>	Dit risico betreft vertraging van het project, ook wel boekwaarde risico genoemd, dat leidt tot renteverlies. Bij dit risico is onderscheid gemaakt in de looptijd van grondexploitaties.	(Boekwaarde + verplichtingen - getroffen verliesvoorziening x economische cyclus) x parameter		De parameter is gelijk aan de parameter rekenrente, zoals opgenomen onder 1.1. Het verwachte rentepercentage voor 2022 is 1,52%
Grondexploitaties met een resterende looptijd van 5 jaar of korter	Economische cyclus 3 jaren		1,52%	
Grondexploitaties met een resterende looptijd langer dan 5 jaar	Economische cyclus 7 jaren		1,52%	

Strategisch grondbezit	Economische cyclus 3,5 jaren		1,52%																			
<b>Uitvoeringsrisico</b>	Dit betreft het risico dat de civiele kosten meer stijgen dan voorzien	Nog te realiseren civiele kosten (BWRM + sloop + saneren) x parameter	2,50%	Gezien relatieve lange doorlooptijden van civiele aanbestedingen en de continue prijsstijgingen van materiaalkosten stellen we voor een parameter van 2,5% te hanteren.																		
<b>Risico opbrengstenstijging bedrijventerreinen</b>	Dit betreft het risico dat de geraamde grondopbrengsten van bedrijventerreinen niet wordt gerealiseerd.	Nog te realiseren opbrengsten bedrijventerreinen x parameter	1%	De vraag naar bedrijventerreinen is op dit moment vrij sterk. Gezien dat Groningen met haar grondprijzen aan de hoge kant zit in de regio en we ook ervaring hebben met een fors lagere vraag, stellen we voor deze parameter op 1% te zetten.																		
<b>Risico kostenstijging</b>	Dit betreft het risico dat de nog te realiseren kosten meer stijgen dan ingeschat.	(Nog te maken kosten - civiele kosten) x parameter	1%	Deze kosten bestaan onder andere uit plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht. We voorzien daar geen forse stijgingen in en stellen voor deze parameter op 1% te handhaven.																		
<b>Renterisico</b>	Dit betreft het risico dat de rente meer stijgt dan ingeschat.	(Boekwaarde + nog te realiseren kosten) x parameter	0,5%	De rente over de grexen wordt bepaald door het gemiddelde werkelijke rentepercentage over alle leningen die voor de verschillende grexen zijn afgesloten. Het rentepercentage laat al jaren een gestage daling zien, zonder forse schommelingen. Ook op de langere termijn zijn die niet voorzien. We vinden het dan ook reëel om deze parameter op 0,5% te zetten. Dat betekent dat we een rentewijziging van 0,5% als risicobedrag opnemen in het weerstandsvermogen																		
<b>Projectspecifieke risico's</b>	Dit betreft risico's die 1. niet vallen onder bovengenoemde categorieën, 2. projectspecifiek zijn en 3. waarvan de kans van optreden lager is dan 50% en die dan ook niet zijn verwerkt in de grondexploitatie. Het kwantificeren van de risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's.	Risicobedrag x parameter		Het kwantificeren van de risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's. We adviseren om daarbij de parameters in onderstaande tabel te handhaven.  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kans</th> <th>Beïnvloedbaarheid</th> <th>Risico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Zeer hoog</td> <td>Gering</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Hoog</td> <td>Gering</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>6,25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Beperkt</td> <td>Gering</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	Kans	Beïnvloedbaarheid	Risico	Zeer hoog	Gering	25%	Groot	12,5%	Hoog	Gering	12,5%	Groot	6,25%	Beperkt	Gering	10%	Groot	5%
Kans	Beïnvloedbaarheid	Risico																				
Zeer hoog	Gering	25%																				
	Groot	12,5%																				
Hoog	Gering	12,5%																				
	Groot	6,25%																				
Beperkt	Gering	10%																				
	Groot	5%																				

## Bijlage 1: Samenvatting parameters Outlook Grondexploitatie 2022

OUTLOOK 2022		2022		2023-2024		2025>
Outlook Grondexploitatie 2022 Parameters grondexploitatie	<b>WONINGPRIJZEN</b>					
	☆☆☆ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN 5,0%	MAX 9,0%	MIN 3,0%	MAX 5,0%	2,0%
	☆☆ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	☆ BASIS WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	<b>GRONDOPBRENGSTEN</b>					
	☆☆☆ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN 3,0%	MAX 5,0%	MIN 2,0%	MAX 4,0%	2,0%
	☆☆ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	☆ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	☆☆☆ LOGISTIEK	3,0%	5,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	☆☆☆ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	☆☆ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	☆ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	-1,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
	☆☆☆ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	☆☆ MIDDENLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	☆ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%
☆☆☆ TOPLOCATIE WINKELS	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
☆☆ MIDDENLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%	
☆ BASISLOCATIE WINKELS	-2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	
<b>BOUWKOSTEN</b>						
☆☆☆ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN 3,0%	MAX 5,0%	MIN 2,0%	MAX 4,0%	2,0%	
☆☆ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
☆ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
€ GWW KOSTEN	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%	
€ PLANKOSTEN	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%	

### Onderbouwing gebruik Outlook Grondexploitatie 2022

Voor de onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging hanteert de Gemeente Groningen de Outlook Grondexploitatie 2022 (<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitatie-2022/>) van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling; een gerenommeerde instantie (landelijk erkende kennispartner <https://www.binnenlandsbestuur.nl/Metafoor>), met ruim 25 jaar ervaring, die voor tientallen gemeenten in Nederland (zoals Amsterdam, Nijmegen, Venlo, Leeuwarden, Assen) op het gebied van parameters / planeconomie naslagwerken en adviezen uitbrengt. De deskundigheid en expertise van Metafoor is mede op basis hiervan voor de Gemeente Groningen aangetoond.

Hierbij komt dat Metafoor zich bij haar naslagwerken en adviezen baseert op de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties. In de volgende paragraaf zijn de door Metafoor geraadpleegde bronnen van deze toonaangevende instanties opgenomen. Vanwege de uitgebreide bronnenlijst die door Metafoor is geraadpleegd, ziet de Gemeente Groningen geen reden om zich op andere rapporten / externe onderzoeken te baseren. Immers de kern van het Metafoor-rapport is dat zij zich op tal van externe rapporten en onderzoeken baseert.

De Gemeente Groningen stelt, dat de rapporten van Metafoor gedegen én goed bruikbaar zijn.

Bijlage 2: Uitgifteprognose

Bouwgrond in exploitatie gemeente Groningen	Nog te realiseren											2023ev
	totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
<b>Woningbouwlocaties (in woningeenheden)</b>												
Alo-locatie	320			320								
Oosterhamrikzone	305		77	228								
Reitdiep fase 3/4	12				12							
Ciboga	245	35	40	5		42	41	41	41			
Reitdiepzone - Friesestraatweg 181	560	560										
Reitdiepzone - Friesestraatweg 137A	20	20										
MEERSTAD	2.389	359	408	124	241	241	296	241	241	241		
Haren-Stationsgebied	19	19										
Haren Nesciopark	3	3										
Europapark	351	100	42	42	42	42	42	42				
<b>Subtotaal woningbouwlocaties</b>	<b>4.224</b>	<b>1.096</b>	<b>567</b>	<b>719</b>	<b>295</b>	<b>325</b>	<b>379</b>	<b>324</b>	<b>282</b>	<b>241</b>	-	-
<b>Bedrijven locaties (in hectaren)</b>												
Oosterhamrikzone	2,5					0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Reitdiep fase 3/4	0,2	0,2										
Eemspoort	1,3	0,7	0,7									
Eemspoort Zuid/Roodehaan (Milieuboulevard II)	11,3	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9					
Zernike	11,3	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,9
Westpoort (Hoogkerk-West) fase 1	43,5	5,4	1,7	1,7	1,7	1,7	2,4	3,1	3,1	3,1	3,1	16,6
Haren- Nesciopark	0,6	0,2	0,2	0,2								
<b>Subtotaal bedrijvenlocaties</b>	<b>70,7</b>	<b>9,3</b>	<b>5,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>18,5</b>
<b>Kantoren (in m2 BVO)</b>												
Europapark	66.800	7.500	9.800	9.800	9.800	4.100	7.100	7.100	3.000	3.000	1.400	4.200
<b>Subtotaal kantoren/ (diversen) locaties</b>	<b>66.800</b>	<b>7.500</b>	<b>9.800</b>	<b>9.800</b>	<b>9.800</b>	<b>4.100</b>	<b>7.100</b>	<b>7.100</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>1.400</b>	<b>4.200</b>