

Uitgangspunten parameters herziening grondexploitaties 2023

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 gemeentelijke grondexploitaties¹. 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 2023* 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 2022 zijn de bouwkosten verder gestegen. Bij de herziening van de grondexploitaties worden de ramingen herijkt naar prijspeil 1-1-2023. De prijsstijgingen van afgelopen jaren zijn hierin verwerkt. De voortdurende oorlog in de Oekraïne heeft een effect op de kostenstijgingen. Omdat deze gevolgen naar verwachting van tijdelijke aard 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 in het midden van de bandbreedte in de Outlook.

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De stijgende woningprijzen hebben een opstuwend effect op de residuele grondwaarde gehad, terwijl stijgende bouwkosten een drukkend effect hebben op de residuele grondwaarde. Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Stabiliserende woningprijzen en een sterk oplopende (hypotheek)rente vonden al vroeg in het jaar plaats. De economische onzekerheid is gedurende het jaar steeds verder toegenomen, met de Oekraïne-oorlog en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste veroorzakers. Inmiddels zijn de woningprijzen aan het dalen. De hoge rente zet de financierbaarheid van woningen voor particulieren en bouwprojecten voor beleggers stevig onder druk. In de Outlook wordt geen duidelijk beeld gegeven over de richting waarin de grondwaarden zich op de korte termijn zullen ontwikkelen. Wel wordt verwacht dat de woningprijzen de komende jaren zullen dalen, naar verwachting het hardst in regio's met een minder gespannen woningmarkt. De grondwaarde in de grondexploitaties wordt residueel berekend maar in specifieke projecten kan sprake zijn van maatwerk. De gemeente Groningen heeft ambities op het gebied van betaalbaarheid en duurzaam bouwen. Dit kan een drukkend effect hebben op de residuele grondwaarde. De

¹ Er zal afstemming met de BV's plaatsvinden wat hun uitgangspunten voor de herzieningen van de gebiedsontwikkelingen Meerstad, Suikerzijde en Stadshavens zijn.

woningbehoefte in Groningen blijft hoog. Bij de herziening van de grondexploitaties adviseren we daarom om op korte termijn uit te gaan van gelijkblijvende grondprijzen.

Conform regelgeving wordt vanaf 2033 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 2023 daarom voorgesteld om voor de grondexploitaties die langer lopen dan de 10-jaarstermijn vanaf 2033 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 1-1-2023.

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

Parameter	2023	van 2024-2025	van 2026 - 2032	vanaf 2033
1. Rekenrente				
Voorgestelde parameter	1,64%	1,87%	1,87%	1,87%
2. Disconteringsvoet				
Voorgeschreven parameter BBV	2%	2%	2%	2%
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	2%
3. Kostenindex				
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	+4% tot +8%	+3% tot +5%	2%	2%
Voorgestelde parameter	6%	4%	2%	2%
4. Opbrengstindex woningbouw				
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	-2% tot +2%	-3% tot +1%	2%	2%
Voorgestelde parameter	0%	0%	2%	0%
5. Opbrengstindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed				
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	-2% tot +1%	-2% tot +1%	2%	2%
Voorgestelde parameter	0%	0%	1%	0%
6. Opbrengstindex kantorenlocaties				
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	-2% tot 0%	-1% tot +1%	2%	2%
Voorgestelde parameter	0%	0%	1%	0%

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 2023 is het verwachte rentepercentage 1,64%. Bij de jaarrekening wordt vervolgens het werkelijke rentepercentage over 2023 verwerkt in de grondexploitaties. Voor 2024 is de geraamde grondexploitatie rente 1,87%. Bij de herziening en adviseren we daarom voor de jaren vanaf 2024 een percentage van 1,87% te gebruiken.

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 2023' geeft aan dat materiaal- en personeelstekorten op korte termijn zorgen voor stijgende GWW-kosten. Daarnaast zorgt de stikstofproblematiek voor vertraging en oplopende kosten in de GWW-sector. Naar verwachting zullen de kostenstijgingen op lange 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 2026 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 2023-2025 uit te gaan van een kostenstijging in het midden van de bandbreedte in de Outlook. Dit betekent voor 2023 een kostenstijging van +6% en voor 2024-2025 een kostenstijging van +4%. Voor de jaren vanaf 2026 adviseren we een kostenstijging van +2%.

4. Opbrengstenindex woningbouw

De 'Outlook Grondexploitaties 2023' geeft aan dat de woningmarkt afkoelt, vanwege de stijgende hypotheekrente en hoge inflatie. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen neemt af en het aantal verkopen is teruggelopen. Vanwege de hoge prijzen zijn veel nieuwbouwwoningen minder betaalbaar geworden voor particulieren. Financierbaarheid is de belangrijkste belemmering. In de Outlook wordt geen duidelijk beeld gegeven over de richting waarin de grondwaarden zich op de korte termijn zullen ontwikkelen. Op de lange termijn is het de verwachting dat de stijging van de grondwaarden het langjarig inflatie gemiddelde van +2% zal 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. Vanwege de onzekerheid adviseren we een percentage opbrengstenindex van 0% te hanteren voor 2023 – 2025, en +2,0% voor 2026-2032. Vanaf 2033 is de opbrengstenstijging 0%.

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. Maar in de 'Outlook grondexploitatie 2023' wordt voor bedrijventerreinen voor 2023-2025 een bandbreedte in opbrengstenstijging van -2% tot +1% 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 bandbreedte en onzekerheid over de ontwikkeling van de grondprijzen adviseren we voor de jaren 2023-2025 uit te gaan van een opbrengstenstijging van 0%. Gezien de lange looptijden van de grondexploitaties en de hoogte van de grondprijzen adviseren we om vanaf 2026 uit te gaan van een opbrengstenstijging van +1%. Vanaf 2033 is de opbrengstenstijging 0%.

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 2023' zijn gelijk aan die van de bedrijventerreinen. Voor de periode 2023-2025 wordt een bandbreedte in opbrengstenstijging van -2% tot +1% gegeven. Voor de periode erna wordt uitgegaan

van het langjarig inflatie gemiddelde van +2%. Gezien de bandbreedte en onzekerheid over de ontwikkeling van de grondprijzen adviseren we voor de jaren 2023-2025 uit te gaan van een opbrengstenstijging van 0%. Gezien de lange looptijden van de grondexploitaties en de hoogte van de grondprijzen adviseren we om vanaf 2026 uit te gaan van een opbrengstenstijging van +1%. Vanaf 2033 is de opbrengstenstijging 0%.

2. Programmatische uitgangspunten

Bij de herziening van de grondexploitaties wordt de uitgifteprognose die gehanteerd is bij de jaarrekening 2022 (zie bijlage 2). geactualiseerd. Als er zich ten tijde van de herzieningen van de grondexploitaties wijzigingen voordoen, dan worden die verwerkt in de uitgifteprognose die in de begroting 2024 wordt opgenomen.

3. Uitgangspunten per grondexploitatie

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

Grondexploitatie	Toelichting
Alo-locatie	Dit project behelst het project HOLT en de naastgelegen bedrijfskavel. Op basis van haar optierecht heeft J&J op 9 januari 2023 een koopovereenkomst gesloten met de gemeente over de bedrijfskavel. Door het sluiten van de koopovereenkomst moeten o.a. de ramingen ten aanzien van het BWRM/WRM en de openbare inrichting worden herzien. Ook de verhoudingen van uitgeefbare grond en het ruimtegebruik moeten worden geactualiseerd. Door de economische omstandigheden wordt met de ontwikkelaar van HOLT gesproken over planning en fasering.
Ciboga	De civiele ramingen worden geactualiseerd. De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Oosterhamrikkade ("Blok 13") heeft serieuze vertraging opgelopen, waarbij ook de eerdere overeenstemming over de grondprijs opnieuw tegen het licht moet worden gehouden. Op het Bodenterrein is eind 2022 de woontoren Libertas opgeleverd. Het resterende deel van het Bodenterrein zal op middellange termijn (circa 2026 en verder) transformeren tot een definitieve invulling. Een groot deel van het resterende Bodenterrein is sinds 2010 verhuurd aan Nijestee voor tijdelijke studentenhuysvesting. Deze tijdelijke huursituatie eindigt per tweede kwartaal 2026. Daarnaast is een deel van het Bodenterrein in erfpacht uitgegeven aan DOT. Einddatum van deze erfpachtsituatie is 7 april 2026.
Eemspoort	Verkopen verlopen voorspoedig. Er zijn slechts 4 kavels resterend, waarvan 1 in optie en 2 in reservering. Doordat de kosten in het project voor 95% zijn gerealiseerd, zijn we voornemens om het project in de slotcalculaties van 2023 op te nemen.
Europapark	De lopende ontwikkelingen, onder andere de locatie Nijestee en P2 locatie, worden geactualiseerd in de herziening. De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Friestraatweg 137A	Op het moment van schrijven - medio april 2023 - is een ambtelijk (concept-) notitie in voorbereiding voor bestuurlijke besluitvorming waarin wordt uiteengezet hoe voor het vervolg - na ontbinding van de koopovereenkomst met de eerder gecontracteerde marktpartij - kan worden omgegaan met deze locatie. Insteek van de huidige (concept-)notitie is het voorstel om de huidige grondexploitatie af te sluiten.
Friestraatweg 181	De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Haren Station	Na verkennend archeologisch onderzoek is afgerond is het nodig om een keuze te maken in hoe om te gaan met de resultaten. De nieuwe SSK-ramingen moeten in de GREX worden opgenomen. De archeologische werkzaamheden worden samen met het bouw- en woonrijpmaken aanbesteed en ook geactualiseerd.
Haren Nesciopark	De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Hart van Ten Boer	De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.

KET – Bornholmstraat 50	Deze grondexploitatie is in 2023 vastgesteld en zal naar verwachting in 2023 ook afgesloten worden. Deze grondexploitatie wordt daarom niet herzien voor de begroting 2024.
Nije Buurt Ten Post	De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.
Oosterhamrikzone	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Indien het pand Paradijsvogelstraat 10 in erfpacht aan stichting Toentje wordt uitgegeven en dit nog verwerkt kan worden, zal dit meegenomen worden in de herziening.
Reitdiep fase 3 en 4	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Onderzocht wordt of activiteiten die naar verwachting voorlopig nog niet plaats zullen vinden, zijnde de verwerving en inrichting van de Groene Enclave en de ontwikkeling van de tijdelijke schoollocatie tot woningbouw, uit de grondexploitatie gehaald kunnen worden, zodat de grondexploitatie eerder slotgecalculeerd kan worden.
Roodehaan	Gemeentelijke besluitvorming op het toepassen van windenergie kan van invloed zijn op het risicoprofiel van de grondexploitatie; direct m.b.t. een ontstane milieu cirkel; indirect op de belangstelling/verkoopbaarheid. De ramingen zijn reeds geactualiseerd.
Theda Mansholt locatie	De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Westpoort	De civiele ramingen worden geactualiseerd.
Zernike	De civiele ramingen zijn reeds 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
Vertragingsrisico	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 2024 is 1,87%
Grondexploitaties met een resterende looptijd van 5 jaar of korter	Economische cyclus 3 jaren		1,87%	
Grondexploitaties met een resterende looptijd langer dan 5 jaar	Economische cyclus 7 jaren		1,87%	
Strategisch grondbezit	Economische cyclus 3,5 jaren		1,87%	
Uitvoeringsrisico	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.

Risico opbrengstenstijging wonen	Dit betreft het risico dat de geraamde grondopbrengsten van woningen niet wordt gerealiseerd.	Nog te realiseren opbrengsten wonen x parameter	1%	De vraag naar woningen blijft maar de verkoopbaarheid van nieuwbouw staat onder druk. Inmiddels is een toename zichtbaar in projecten die uit de verkoop worden gehaald of waarvan de verkoop wordt uitgesteld. Geadviseerd wordt in de herziene grondexploitaties t/m 2025 een kostenstijging van 0% te hanteren en vanaf 2026 uit te gaan van 2% opbrengstenstijging. We stellen daarom voor deze parameter op 1% te zetten.
Risico opbrengstenstijging bedrijventerreinen	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. Geadviseerd wordt in de herziene grondexploitaties t/m 2025 een kostenstijging van 0% te hanteren en vanaf 2026 uit te gaan van 1%. 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 de parameter voor het weerstandsvermogen op 1% te zetten.
Risico kostenstijging	Dit betreft het risico dat de nog te realiseren kosten meer stijgen dan ingeschat.	(Nog te maken kosten - civiele kosten) x parameter	2%	De inflatie vanwege hoge energieprijzen en materiaaltekorten leidt tot stijgende bouwkosten. Voor een deel zijn die in de verliesvoorzieningen van de geactualiseerde grondexploitaties verwerkt. Het restant verwachten we met 2% kostenstijging in het weerstandsvermogen op te kunnen vangen.
Renterisico	Dit betreft het risico dat de rente meer stijgt dan ingeschat.	(Boekwaarde + nog te realiseren kosten) x parameter	1,13%	De rente over de grondexploitaties wordt bepaald door het gemiddelde werkelijke rentepercentage over alle leningen die voor de verschillende grondexploitaties zijn afgesloten. Tegelijkertijd zijn de kapitaalmarkten in beweging en is de rente op staatsobligaties in korte tijd fors gestegen. Die stijgende rente zal ook invloed hebben op het grondbedrijf. Het is de lange termijn verwachting dat de rente zich zal bewegen richting de 3%. In de herziene grondexploitaties wordt vanaf 2024 gerekend met een rente van 1,87%. Met een rente van 1,87% in de grondexploitaties en een renterisico van 1,13%, in het weerstandsvermogen benaderen we de lange termijn rente verwachting van 3%.
Projectspecifieke risico's	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	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.

	risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's.			<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 Grondexploitaties 2023

OUTLOOK 2023						
	2023		2024-2025		2026>	
	MIN	MAX	MIN	MAX		
WONINGPRIJZEN						
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
	★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	-1,0%	-3,0%	0,0%	2%
GRONDOPBRENGSTEN						
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-1,0%	3,0%	-2,0%	2,0%	2%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-2,0%	2,0%	-3,0%	1,0%	2%
	★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	0,0%	-4,0%	0,0%	2%
	★★★ LOGISTIEK	1,0%	5,0%	-2,0%	2,0%	2%
	★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	2,0%	-1,0%	1,0%	2%
	★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN	-2,0%	1,0%	-2,0%	1,0%	2%
	★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	-3,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	2%
	★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	-1,0%	1,0%	0,0%	2,0%	2%
	★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN	-2,0%	0,0%	-1,0%	1,0%	2%
	★ BASISLOCATIE KANTOREN	-3,0%	-1,0%	-2,0%	0,0%	2%
	★★★ TOPLOCATIE WINKELS	-2,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2%
	★★ MIDDENLOCATIE WINKELS	-4,0%	-2,0%	-2,0%	0,0%	2%
	★ BASISLOCATIE WINKELS	-5,0%	-3,0%	-4,0%	-2,0%	2%
BOUWKOSTEN						
	€ GWW KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
	€ PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
	€ WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%

Onderbouwing gebruik Outlook Grondexploitaties 2023

Voor de onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging hanteert de Gemeente Groningen de Outlook Grondexploitaties 2023 (<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2023/>) van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling; een gerenommeerde instantie (landelijk erkende kennispartner <https://www.binnenlandsbestuur.nl/Metafoor>), met bijna 30 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: Prognose gronduitgifte na actualisatie jaarrekening 2022

Bouwgrond in exploitatie gemeente Groningen	Nog te realiseren											2033 ev
	totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Woningbouwlocaties (in woningeenheden)												
Alo-locatie	320		320									-
Theda Mansholtlocatie	3		3									-
Oosterhamrikzone	476			39						14		423
Reitdiep fase 3/4	18									18		-
Ciboga	243	-	68	5	5	55	55	55				-
Reitdiepzone - Friesestraatweg 181	560	560										-
Reitdiepzone - Friesestraatweg 137A	20	20										-
Hart van Ten Boer	15					15						-
Nije Buurt Ten Post	14				3	3	3	3	2			-
MEERSTAD	6.367	284	236	352	241	241	241	296	241	241	241	3.756
DE SUIKERZIJDE	5.000		202	267	162	235	175	197	335	319	319	2.789
STADSHAVENS	824			55	55	82	82	55	55	55	55	330
Haren-Stationsgebied	19	16	3									-
Haren Nesciopark	-											-
Europapark	351		100	42	42	42	42	42	42			-
Subtotaal woningbouwlocaties	14.230	880	932	760	507	673	598	647	674	647	615	7.297
Bedrijven locaties (in hectaren)												
Oosterhamrikzone	2,5										0,5	2,0
MEERSTAD	39,8								1,8	1,8	1,8	34,3
Reitdiep fase 3/4	0,2	0,2										-
Alo-locatie	3,1	3,1										-
Eemspoort	0,8	0,8										-
Eemspoort Zuid/Roodehaan (Milieuboulevard II)	10,7	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1						-
Zernike	11,3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Westpoort (Hoogkerk-West) fase 1	40,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	12,5
Haren- Nesciopark	0,6		0,3	0,3								-
Subtotaal bedrijvenlocaties	109,0	10,3	6,5	6,5	6,2	6,2	3,5	3,5	5,4	5,4	5,8	49,8
Kantoren en commercieel (in m2 BVO)												
Europapark	66.600		8.100	10.400	6.600	10.000	9.300	9.300	9.300	1.800	1.800	-
MEERSTAD - kantoor, commercieel	97.411	1.731	1.731	3.175	3.175	3.175	3.175	3.175	3.175	3.175	3.175	68.547
DE SUIKERZIJDE - commercieel	110.000			5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	8.730	8.730	8.730	56.310
STADSHAVENS - kantoor, commercieel	2.163			144	144	216	216	144	144	144	144	865
STADSHAVENS - commercieel, bedrijf (50% startups en	6.490			433	433	649	649	433	433	433	433	2.596
Subtotaal kantoren / commercieel locaties	282.664	1.731	9.831	19.652	15.852	19.541	18.841	18.552	21.782	14.282	14.282	128.319