

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 risicomangement 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 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 *Notitie Parameters 2024* geconsulteerd (zie bijlage 1 en 3). Dit gemeentelijke interne document biedt gedegen handvatten voor het inschatten van parameters bij grondexploitaties en kan worden beschouwd als brondocument om uiteindelijk tot definitieve parameters te komen voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de verschillende gebiedsontwikkeling BV's. Hierbij is voor de opbrengstenstijgingen specifiek gekeken naar de Groningse marktsituatie. Om ruimte te geven aan de specifieke context van de gebiedsontwikkelingen, worden de parameters onderbouwd in bandbreedtes weergegeven. Deze bandbreedtes zijn in perspectief geplaatst met het advies van Metafoor (*Outlook Grondexploitaties 2024*). De gemeentelijke grondexploitaties en de BV's kiezen binnen deze bandbreedtes van de *Notitie Parameters 2024* afzonderlijk de parameters voor de actualisaties.

De *Notitie Parameters 2024* is ook gebruikt bij de bepaling van de parameters voor de actualisatie van de grondexploitaties voor de Jaarrekening 2023. Voor deze uitgangspuntennotitie parameters herzieningen van de grondexploitaties voor de Begroting 2025 is bekeken in hoeverre de parameters van de Jaarrekening 2023 nog steeds van toepassing zijn. In projecten kunnen volgens contractuele afspraken met derden andere parameters overeengekomen zijn. Deze contractuele afspraken worden dan in de grondexploitatie opgenomen.

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 gegaan 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 2024 daarom voorgesteld om voor de grondexploitaties die langer lopen dan de 10-jaarstermijn vanaf 2034 geen indexering van de opbrengsten te hanteren.

De peildatum en boekwaarde voor de herzieningen is 1-1-2024. Vanwege een wijziging in de BBV wordt de grondexploitatie-rente met ingang van 2025 afgeschaft en wordt het verplicht om het rente-omslagpercentage (ROP) gebruiken voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties. Dit betekent dat de rekenrente van de grondexploitaties bij de herziening grondexploitaties 2024 wordt aangepast. In jaarschijf 2024 wordt gerekend met de grex-rente van 1,87%, vanaf 2025 wordt gerekend met de ROP van 1,70%.

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

Parameter	2024	van 2025-2026	van 2027 - 2033	vanaf 2034
1. Rekenrente				
Voorgestelde parameter	1,87%	1,70%	1,70%	1,70%
2. Disconteringsvoet				
Voorgeschreven parameter BBV	2%	2%	2%	2%
3. Kostenindex				
Bandbreedte Notitie Parameters 2024	+2% tot +5%	0% tot +4%	2%	2%
Voorgestelde parameter	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
4. Opbrengstindex woningbouw				
Bandbreedte Notitie Parameters 2024	+1% tot +4%	+1% tot +3%	+1% tot +2%	+1% tot +2%
Voorgestelde parameter	1,0%	2,0%	2,0%	0%
5. Opbrengstindex bedrijventerreinen				
Bandbreedte Notitie Parameters 2024	0% tot +3%	0% tot +3%	+1% tot +2%	+1% tot +2%
Voorgestelde parameter	0%	2,0%	2,0%	0%
6. Opbrengstindex kantorenlocaties				
Bandbreedte Notitie Parameters 2024	0% tot +1%	0% tot +2%	+1% tot +2%	+1% tot +2%
Voorgestelde parameter	0%	0%	2,0%	0%

Toelichting

1. Rekenrente

Volgens het Besluit Begroting en Verordening (BBV) wordt de rentetoerekening over de vastgestelde grondexploitaties voor het jaar 2024 gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor 2024 is het verwachte rentepercentage 1,87%. Bij de jaarrekening wordt vervolgens het werkelijke rentepercentage over 2024 verwerkt in de grondexploitaties. Vanwege een wijziging in de BBV wordt de grondexploitatie-rente met ingang van 2025 echter afgeschaft en wordt het verplicht om het rente-omslagpercentage (ROP) gebruiken voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties. Dit betekent dat de rekenrente van de grondexploitaties bij de herziening grondexploitaties 2024 wordt aangepast. Voor 2025 is het rente-omslagpercentage 1,70%. Voorstel is daarom om voor 2024 1,87% te hanteren en vanaf 2025 1,70% te hanteren.

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. Om tot een bandbreedte voor kosten te komen is er in de *Notitie Parameters 2024* gekozen een verhouding 80% / 20% aan te houden tussen GWW-kosten en plankosten. In de notitie wordt voor 2024 in de gemeente Groningen stijgende grondkosten van circa 2% tot 5% verwacht. Voor 2025 en 2026 wordt een matige stijging van de bouwkosten van 0% tot 4% verwacht. En op de lange termijn van 2027 en verder wordt verwacht dat de bouwkosten bewegen naar het langjarige gemiddelde van 2%. Op basis van de voorgestelde bandbreedte grondexploitaties stellen we bij de herzieningen 2024 voor 2024 een kostenstijging van +3%, en vanaf 2025 een kostenstijging van +2% voor.

4. Opbrengstenindex woningbouw

Voor de bepaling van de opbrengstenindex woningbouw is in de *Notitie Parameters 2024* specifiek gekeken naar de Groningse ontwikkelingen van de woningmarkt. Voor de grondopbrengsten woningbouw wordt een hogere stijging van de woningprijzen dan de bouwkosten verwacht. Daarmee wordt aanleiding gezien om de grondprijzen in 2024 positief te indexeren. Op basis van de voorgestelde bandbreedte grondexploitaties stellen we bij de herzieningen 2024 voor 2024 een opbrengstenstijging van +1%, en vanaf 2025 een stijging van +2% voor.

5. Opbrengstindex bedrijventerreinen

Voor de bepaling van de opbrengstenindex bedrijventerreinen is in de notitie specifiek gekeken naar de Groningse ontwikkelingen van de bedrijfskavels. Hieruit blijkt dat de verkoop van bedrijfskavels binnen de gemeentegrenzen goed verloopt. Daarnaast kan schaarste voor prijsopdrijvende effecten zorgen. In de *Notitie Parameters 2024* wordt in de basis aangesloten bij het landelijke advies van Metafoor (categorie midden). Enkel bij de jaren 2027 en verder wordt ervoor gekozen een bandbreedte aan te houden tussen de 1% en 2% in plaats van standaard 2%. Op basis van de voorgestelde bandbreedte grondexploitaties stellen we bij de herzieningen 2024 voor 2024 een opbrengstenstijging van 0%, en vanaf 2025 een stijging van +2% voor.

6. Opbrengstindex kantorenlocaties

Voor de bepaling van de opbrengstenindex kantorenlocaties is in de *Notitie Parameters 2024* specifiek gekeken naar de Groningse ontwikkelingen van de kantorenmarkt. Op basis van de voorspellingen en ervaringen in de gemeente Groningen wordt voor het jaar 2024 weinig ruimte en aanleiding gezien om de grondopbrengsten van kantoren (te) positief te indexeren. In de daaropvolgende jaren (2025, 2026 en 2027 e.v.) wordt geadviseerd de grondwaarden gematigd te indexeren. Op basis van de voorgestelde bandbreedte grondexploitaties stellen we bij de herzieningen 2024 voor 2024-2026 een opbrengstenstijging van 0%, en vanaf 2027 een stijging van +2% voor.

2. Programmatische uitgangspunten

Bij de herziening van de grondexploitaties wordt de uitgifteprognose die gehanteerd is bij de jaarrekening 2023 (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 2025 wordt opgenomen.

3. Uitgangspunten per grondexploitatie

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

Bij de herzieningen is tevens aandacht voor netcongestie. Per project wordt inzichtelijk gemaakt of en op welke manier netcongestie van invloed is en wat dit betekent voor het verloop van het project.

Grondexploitatie	Toelichting
1 Alo-locatie	Dit project behelst het project HOLT en de naastgelegen bedrijfskavel. MWPO, de ontwikkelaar van HOLT, heeft geen overeenstemming kunnen bereiken met Martini Ziekenhuis over het (gezamenlijk) parkeren. Daarom moet MWPO opzoek naar een alternatieve parkeeroplossing voor het plan HOLT. Op 24 april 2024 heeft de gemeente een allonge gesloten met MWPO ter verlenging van de samenwerkingsovereenkomst. Op 9 januari 2023 heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met Johnson & Johnson voor de naastgelegen bedrijfskavel. Afname van deze kavel zal nog plaatsvinden. De civiele ramingen van het project zijn in 2023 geactualiseerd.
2 Ciboga	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Voor de beoogde woningbouw-ontwikkeling aan de Oosterhamrikkade ("Blok 13") is overeenstemming bereikt over de grondprijs voor hof 1 en 2 met VanWonen. De verdere ontwikkeling van hof 4 is deels afhankelijk van de eigenaar van hof 3, de Spuigroep.

	<p>Het resterende deel van het Bodenterrein zal op middellange termijn (circa 2026 en verder) transformeren tot een definitieve invulling. Hiervoor wordt een verkenning uitgevoerd ism Healthy Ageing Campus. Een groot deel van het resterende Bodenterrein is sinds 2010 verhuurd aan Nijestee voor tijdelijke studentenhuisvesting. Deze tijdelijke huursituatie eindigt toch per tweede kwartaal 2026. Daarnaast is een deel van het Bodenterrein in erfpacht uitgegeven aan DOT. Einddatum van deze erfpachtsituatie is 7 april 2026. Of bovengenoemde verkenning ism de Healthy Ageing Campus gaat leiden tot daadwerkelijke vervanging van de huidige programmering binnen het resterende Bodenterrein, is in dit stadium nog niet bekend. Om die reden blijft de huidige programmering vooralsnog ongewijzigd binnen de grondexploitatie. Wel betekent dit dat de huidige fasering van te maken kosten en te realiseren opbrengsten gekoppeld aan deze huidige programmering verder naar achteren dient te worden gezet</p> <p>Nijestee wil voor zomer 2024 voor Blok 10A een planning afgeven voor een mogelijke vervolg ontwikkeling op deze locatie. Huidige huur door Nijestee van een deel van deze locatie aan de RUG loopt na kwartaal 1 2026 af.</p>
3 Eemspoort	Verkopen verlopen voorspoedig. Er zijn slechts 2 kavels resterend, waarvan 1 in optie. Doordat de kosten in het project voor 95% zijn gerealiseerd, zijn we voornemens om het project in de slotcalculaties van 2024 op te nemen.
4 Europapark	Het plangebied wordt uitgebreid met het gebied aan de zuid-oostzijde van de Euroborg, zodat het investeringsproject herinrichting openbare ruimte Europapark volledig binnen het plangebied van de grondexploitatie valt. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte worden gedekt vanuit de beschikbare middelen in het investeringsproject en deels vanuit de grondexploitatie.
5 Friesestraatweg 181	De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.
6 Haren Station	Uitgeefbaar m2 woonwerkkavels wordt geactualiseerd aan de hand van het nieuwe voorlopige ontwerp. Actualisatie raming Walstroweg.
7 Haren Nesciopark	De civiele ramingen worden geactualiseerd.
8 Hart van Ten Boer	De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.
9 KET – Woonschepenhaven	Voor de realisatie van een vijftal standplaatsen voor kermisexploitanten en een verplichte bodemsaneringsopgave is medio 2023 de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. De realisatie en sanering wordt gecombineerd uitgevoerd in de realisatiefase. Deze grondexploitatie is naar verwachting eerste helft 2025 af te sluiten. Voor de herziening van deze grondexploitatie worden zowel de dekkingsmiddelen als de ramingen geactualiseerd, waaronder de civiele raming.
10 Nije Buurt Ten Post	Het pand de Lessenaar zal niet worden gesloopt en wordt verkocht in huidige staat. De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.
11 Oosterhamrikzone	<p>Er wordt met Nijestee gesproken over ontbinding van de SOK. Indien de SOK wordt ontbonden en besluitvorming over de realisatie van de nieuwe oeververbinding duidelijkheid geeft over de verwachte fasering en de mogelijkheden tot ontwikkeling van onze eigen grondposities, is het niet meer opportuun om de grondexploitatie Oosterhamrikzone in de huidige staat te handhaven. In 2024 worden daarom de financiële effecten van het vroegtijdig afsluiten van de grondexploitatie in beeld gebracht.</p> <p>Voor de begroting 2025 wordt de grondexploitatie echter gewoon herzien. Hierbij worden de ramingen 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 2024.</p>
12 Reitdiep fase 3 en 4	De civiele ramingen worden geactualiseerd. Onderzocht wordt of ontwikkelingen in de verre toekomst uit de grondexploitatie gehaald kunnen worden zodat de grondexploitatie eerder slotgecalculeerd kan worden.
13 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.
14 Theda Mansholt locatie	Er moet nog een laatste kavel uitgegeven worden. De civiele ramingen worden geactualiseerd.
15 Westpoort fase 1	De civiele ramingen en dekkingsmiddelen worden geactualiseerd.
16 Westpoort fase 2	Voor de ecologische zone is de participatie nog in volle gang, waardoor het definitief ontwerp op zich laat wachten. De verwachting is dat deze gereed komt in de zomer/najaar van 2024, waardoor de herziening van de begroting gebaseerd op het definitief ontwerp pas in 2025 zal volgen. Risico reserveringen hiermee annex blijven daarom gehandhaafd in de begroting.
17 Zernike	De civiele ramingen zijn reeds geactualiseerd. Tijdelijk wonen op de campus wordt in 2024 gerealiseerd.

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. Er kunnen verschillende oorzaken ten grondslag liggen aan vertraging (oa. economische ontwikkelingen, onderhandelingen, procedures, netcongestie). 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. Het verwachte rentepercentage voor 2025 is 1,70%
Grondexploitaties met een resterende looptijd van 5 jaar of korter	Economische cyclus 3 jaren		1,70%	
Grondexploitaties met een resterende looptijd langer dan 5 jaar	Economische cyclus 7 jaren		1,70%	
Strategisch grondbezit	Economische cyclus 3,5 jaren		1,70%	
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 in 2024 een kostenstijging van 1% te hanteren en vanaf 2025 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	2%	De vraag naar bedrijventerreinen is op dit moment vrij sterk. Het is de vraag wat de invloed is van netcongestie. Geadviseerd wordt in de herziene grondexploitaties in 2024 een kostenstijging van 0% te hanteren en vanaf 2025 uit te gaan van 2%. 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 2% 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	0,5%	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 2,5%. In de herziene grondexploitaties wordt in 2024 gerekend met een rente van 1,87%, in vanaf 2025 met 1,70%. Met een rente van 1,70% in de grondexploitaties vanaf 2025 en de lange termijn ROP verwachting van 1,85%, zou het renterisico in het weerstandsvermogen benaderd kunnen worden met 0,15%. Echter, voorzichtigheidshalve berekenen we het renterisico met 0,5%

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 risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's.	Risicobedrag x parameter	<p>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.</p> <table border="1" data-bbox="1043 371 1458 582"> <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%																			

Tabel 1 Bandbreedte advies parameters

	2024		2025		2026		2027e.v.	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Parameter kostenindex								
Grondkosten	2,0%	5,0%	0,0%	4,0%	0,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Parameter opbrengstenindex								
Woningen	1,0%	4,0%	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	1,0%	2,0%
Kantoren	0,0%	1,0%	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	1,0%	2,0%
Bedrijven	0,0%	3,0%	0,0%	3,0%	0,0%	3,0%	1,0%	2,0%

Onderbouwing gebruik Notitie Parameters 2024

Voor de onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging hanteert de gemeente Groningen de intern opgestelde *Notitie Parameters 2024*. In deze notitie worden economische ontwikkelingen en marktomstandigheden vertaald naar bandbreedtes van relevante parameters binnen gebiedsontwikkeling. De gemeente gebruikte altijd de *Outlook Grondexploitaties* van Metafoor als brondocument om haar parameters op te baseren. De Outlook geeft een landelijk beeld en baseert zich op tal van externe rapporten en onderzoeken. Voor de opbrengstenkant is in de *Notitie Parameters 2024* het landelijk beeld met behulp van andere bronnen verfijnd naar de Groningse marktsituatie. De notitie wordt gebruikt als brondocument om tot parameters te komen voor zowel de gemeente als de verschillende gebiedsontwikkeling BV's. Om ruimte te geven aan de specifieke context van de gebiedsontwikkelingen, worden de parameters in bandbreedtes weergegeven.

Bijlage 2: Prognose gronduitgifte na actualisatie jaarrekening 2023

	Gerealiseerd	Nog te realiseren												
		2023	totaal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034ev
Bougrond in exploitatie gemeente Groningen														
Woningbouwlocaties (in woningeenheden)														
Alo-locatie			300	150	150									-
Theda Mansholtlocatie	2		1	1										-
Oosterhamrikzone			476					39						437
Reitdiep fase 3/4			18							18				-
Ciboga			243		34	34	60	60	55					-
Reitdiepzone - Friesestraatweg 181			560											-
KET - Bornholmstraat 50	6		-											-
Hart van Ten Boer			16	15			1							-
Nije Buurt Ten Post	2		12		5	3	1	2	1					-
MEERSTAD	91		6.547	152	150	268	268	268	323	268	268	268	268	4.047
DE SUIKERZIJDE			5.000	202	267	162	235	175	197	335	319	319	325	2.464
STADSHAVENS			824		55	55	82	82	55	55	55	55	82	247
Haren-Stationsgebied			27	26	1									-
KET Woonschepenhaven			5	5										-
Europapark	108		351	100	42	42	42	42	42	42				-
Subtotaal woningbouwlocaties	207		14.380	1.211	703	564	689	668	673	700	660	642	675	7.195
Bedrijven locaties (in hectaren)														
Oosterhamrikzone			2,5											2,5
MEERSTAD			39,8							0,7	0,7	0,7	0,7	36,9
Reitdiep fase 3/4	0,2		-											-
Alo-locatie			3,1	3,1										-
Eemspoort	0,4		0,4	0,4										-
Eemspoort Zuid/Roodehaan (Milieuboulevard II)	0,7		9,9	2,5	2,5	2,5	2,5							-
Zernike	-		11,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	-
Westpoort (Hoogkerk-West) fase 1	1,7		38,3	4,3	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	10,0
Westpoort fase 2	-		43,1	33,5	2,4	2,4	2,4	2,4						-
Haren- Nesciopark			0,6	0,3	0,3									-
Subtotaal bedrijvenlocaties	3,1		149,0	45,2	9,3	9,0	9,0	6,0	3,6	4,4	4,4	4,4	4,4	49,4
Kantoren (in m2 BVO)														
Europapark			72.770	7.586	15.574	750	13.350	7.191	6.948	15.951	1.355	1.355	1.355	1.355
MEERSTAD - commercieel, kantoor			97.411			3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	70.203
DE SUIKERZIJDE - commercieel			110.000		5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	8.730	8.730	8.730	8.730	47.580
STADSHAVENS - commercieel, kantoor			2.163		144	144	216	216	144	144	144	144	216	649
STADSHAVENS - commercieel, bedrijf (50% startu			6.490		433	433	649	649	433	433	433	433	649	1.947
Subtotaal kantoren/(diversen) locaties	-		288.834	7.586	21.651	10.228	23.116	16.957	16.426	28.659	14.063	14.063	14.351	121.734