

Gewijzigd voorstel van het college inzake Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit gemeente Den Haag 2016

Op basis van artikel 6.23 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad met betrekking tot de grondexploitatie een verordening vaststellen, welke bepalingen kan bevatten met betrekking tot de procedure voor het tot stand komen van een overeenkomst over grondexploitatie en de inhoud daarvan.

Voorstel

Intrekking van de huidige uit 2014 daterende Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit 2014 (RIS 279682) en;
Vaststelling van de *Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016*

Aanleidingen voor de actualisatie Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit 2014

Per 1 januari 2016 zijn nieuwe BBV-verslagleggingsregels voor grondexploitaties van toepassing. In het wijzigingsbesluit BBV van 5 maart 2016 (staatsblad 101) en de notitie Grondexploitaties van de Commissie BBV zijn de nieuwe regels opgenomen en toegelicht. Achtergrond van de wijzigingen is de harmonisering van de gemeentelijke jaarverslaggeving ten einde de eenduidigheid en vergelijkbaarheid te vergroten. Daarnaast kunnen gemeentelijke grondbedrijven vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig (VPB) zijn. Voor een goede uitvoering van de nieuwe belastingplicht zijn richtlijnen meegegeven over de afbakening van grondexploitaties en de aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten.

Vanwege de nieuwe verslagleggingsregels is er aanleiding ontstaan om de Verordening beheersregels te actualiseren. De afspraken tussen de raad en het college over de projectfasering zullen hierdoor wijzigen. Tevens zullen een aantal artikelen uit het uitvoeringsbesluit opgenomen worden in de verordening. Dit gaat met name over het expliciet vaststellen van grondexploitaties bij de start en regels met betrekking tot het aangaan van een herziening.

Belangrijkste gevolgen van de nieuwe regelgeving:

- Grondexploitaties mogen alleen nog de financiële vertaling zijn van actief grondbeleid. De definitie van grondexploitaties is vertaald in het BBV als 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) en betreft die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE) is een boekhoudkundige post en wordt in de jaarrekening apart vermeld op de balans.
- Activiteiten zoals investeringen in vastgoed of in de openbare ruimte, die geen causaliteit hebben met de bouwrijpe grond, vallen toe aan de Materiële Vaste Activa (MVA). In de jaarrekening is dit als aparte boekhoudkundige post op de balans terug te vinden.

- Een grondbank heeft als activiteit het opleveren van (fiscaal) bouwrijpe grond en de verkoop daar van. Dit valt nu onder de definitie van bouwgrond in exploitatie.
- Maximale looptijd van een actieve grondexploitatie is 10 jaar met de mogelijkheid hier gemotiveerd van af te wijken geautoriseerd door de raad.
- De disconteringsvoet wordt voor negatieve actieve grondexploitaties landelijk vastgesteld (in 2016 2%).
- De rekenrente voor actieve grondexploitaties is gewijzigd. Bij het bepalen van de rente speelt het gehanteerde rentepercentage- bij projectfinanciering, het rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille of het percentage vreemd vermogen een rol. Voor de gemeente Den Haag is de rekenrente in 2016 aangepast van 4% naar 1,3%. Het rentepercentage wordt jaarlijks getoetst.

Doel

Het doel van de Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016, is het stellen van regels over het besluitvormingsproces, het zorgen voor tijdige en juiste informatievoorziening aan de gemeenteraad over grondexploitaties én de beheersing van deze projecten. In deze verordening is tevens een afdeling opgenomen waarin is geregeld hoe omgegaan wordt met strategisch bezit in gebieden waarvoor nog geen concrete planvorming aanwezig is.

Historie

In 2010 (RIS 177289), 2012 (RIS 251905) en 2014 (RIS 279682) zijn de verordening en uitvoeringsbesluiten rondom grondexploitaties (en sinds 2014 strategisch bezit) geactualiseerd aan de hand van externe richtlijnen zoals de BBV notitie grondexploitatie 2012 of interne wijzigingen van de organisatie of terminologie.

Uitvoeringsbesluit beheerregels grondexploitaties en strategisch bezit 2014

Voor deze verordening zijn onderdelen uit het uitvoeringsbesluit naar de verordening gebracht. Dit betreft art. 2.5.6 met betrekking tot de minimale vereisten van een grondexploitatie of herziene grondexploitatie en art. 2.4.2 met betrekking tot de criteria rondom het uitvoeren van een herziening van een grondexploitatie. Het uitvoeringsbesluit 2014 blijft van kracht met uitzondering van de vervallen bepalingen die zijn overgenomen in de Verordening.

Het uitvoeringsbesluit uit 2014 wordt nu niet geactualiseerd. Als daar aanleiding voor is zal dit plaatsvinden bij de actualisatie van de verordening financieel beheer en beleid die in de loop van 2017 wordt geactualiseerd.

Hoofdstukgewijze toelichting Verordening

Uitgangspunt van de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016 is de opbouw van de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit 2014. De hoofdstukken zijn echter op terminologie aangepast, geactualiseerd cf. de gewijzigde BBV regelgeving

Hoofdstuk 1. Begrippenkader

Van de belangrijkste begrippen wordt een definitie of omschrijving gegeven.

Afdeling A

Hoofdstuk 2. Projectfasering grondexploitaties

In het hoofdstuk projectfasering wordt inzicht gegeven in de diverse fases die een grondexploitatie doorloopt, de autorisatieregels die hierbij horen en welke beslisdocumenten hierbij een rol spelen. Dit verhoogt de inzichtelijkheid van het planproces. Het eerste bestuurlijke document is de nota van uitgangspunten. Deze wordt door het college vastgesteld en ter kennisname van de betrokken raadscommissie gebracht.

Het belangrijkste uitvoeringsdocument is het projectdocument. In het projectdocument wordt de relatie gelegd met het budgettaire kader uit de programmabegroting. In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het besluitvormingsproces rondom grondexploitaties verloopt, wat de minimale inhoudelijke vereiste is en wat de regels zijn met betrekking tot het maken van een herziening als er sprake is van substantiële afwijkingen van de projectkaders.

Hoofdstuk 3. Informatievoorziening en verantwoording

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de raad door het college wordt geïnformeerd met betrekking tot onder andere de saldo- en risico-ontwikkeling van grondexploitaties en de ontwikkeling op reserves en voorzieningen.

Hoofdstuk 4. Reserves en voorzieningen grondexploitaties

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste vigerende reserves en voorzieningen beschreven die een relatie hebben met grondexploitaties.

Afdeling B

Hoofdstuk 5. Strategisch bezit

In dit hoofdstuk zijn de regels omtrent strategisch bezit opgenomen. Daarbij is ook de reserve beschreven die te maken hebben met de verrekening van het exploitatieresultaat van strategisch aangekocht vastgoed.

Actualisatie Verordening en Uitvoeringsbesluit Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit gemeente Den Haag 2014

Ten opzichte van de Verordening beheersregels en strategisch bezit 2014 zijn in voorliggende actualisatie de volgende onderdelen aangepast:

Actualisering van de Verordening

Hoofdstuk 2 Verordening 2014

In de verordening uit 2014 was het IpSO als onderdeel van de programmabegroting een belangrijk onderdeel in de besluitvorming door het college van nieuwe projecten. Het IpSO maakt geen onderdeel meer uit van de programmabegroting (is vervangen door het REIS) en de expliciete verplichting uit de BBV notitie 2016 dat de raad grondexploitaties vaststelt, vervalt de invulling van hoofdstuk 2 met de art. 2.1.1 t/m 2.1.6.

Door het vervallen van Hoofdstuk 2 Budgettaire en programmatische kaders grondexploitaties verschuiven alle hoofdstukken, zie tabel:

		Verordening 2014	Verordening 2016
Hoofdstuk	1	Begripsbepaling	Begripsbepaling
Hoofdstuk	2	<i>Budgettaire en programmatische kaders grondexploitaties</i>	Projectfasering grondexploitaties
Hoofdstuk	3	Projectfasering grondexploitaties	Informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties
Hoofdstuk	4	Informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties	Reserves en voorzieningen grondexploitaties
Hoofdstuk	5	Reserves en voorzieningen grondexploitaties	Strategisch bezit
Hoofdstuk	6	Strategisch bezit	Slotbepalingen
Hoofdstuk	7	Slotbepalingen	

Ten opzichte van de verordening 2014 (oud) worden in het vervolg de wijzigingen aangegeven in de verordening 2016 (nieuw):

Hoofdstuk 2 Projectfasering grondexploitaties

Wijziging art. 2.1.3 (nieuw)

Toegevoegd is dat de raad beslist over uitgaven groter dan € 2,5 mln. cf. de grens die wordt gehanteerd voor (andere) investeringsprojecten (cf. verordening financieel beheer en beleid art 20 (RIS279481)).

Wijziging art 2.1.4 (nieuw)

Aangegeven is dat na de vaststelling van een Projectopdracht er voorbereidingskosten mogen worden gemaakt.

Wijziging van artikel 2.2.3 (nieuw) en verwijdering 3.2.4 (oud).

Deze reden van het wijzigingen van artikel 2.2.3 (nieuw) is dat er cf. de nieuwe BBV richtlijnen met betrekking tot grondexploitaties in voorbereiding de gemaakte kosten nu moeten verlopen via de balansposten Immateriële Vaste Active (voor apparaat) of Materiele Vaste Activa (voor aankopen). Rechtstreekse dekking via de reserve anticiperend is niet meer mogelijk.

Met betrekking tot de projectfasering grondexploitaties blijft de anticiperende fase wel bestaan. De besluitvorming volgt die van het strategisch bezit, hoofdstuk 5 (nieuw). Hiermee vervalt art. 3.2.4 (oud) waarin voor de anticiperende fase vergelijkbare afspraken waren vastgelegd.

Wijziging art 2.3.1 (nieuw)

Gewijzigd in dit artikel is het moment van vaststelling van het projectdocument door het college. Met de toevoeging van art. 2.5 Besluitvormingsproces en herzieningen (nieuw) zijn nieuwe afspraken vastgelegd tussen college en raad en vervalt de vaststelling door het college als start van de uitvoering.

Wijziging art 2.3.2 (nieuw)

‘IpSO’ is vervangen door ‘Programmabegroting’.

Wijziging art. 2.4.1 (nieuw)

Vervallen in dit artikel is de zinsnede ‘Het college neemt hiertoe het besluit en neemt het te herziene project op in het ontwikkelingsprogramma IpSO’. Met de toevoeging van art. 2.5

Besluitvormingsproces en herzieningen (nieuw) zijn nieuwe afspraken vastgelegd tussen college en raad vastgelegd over het vaststellen van grondexploitaties en herzieningen.

Verwijdering art. 3.4.2 (oud)

Met de toevoeging van art. 2.5 Besluitvormingsproces en herzieningen (nieuw) zijn afspraken vastgelegd tussen college en raad over het vaststellen van grondexploitaties en herzieningen en komt dit artikel geheel te vervallen.

Toevoeging art. 2.4.2 (nieuw)

De definiëring van substantiële wijzigingen van plankaders was op basis van de verordening 2014 een verantwoordelijkheid van het college. Nu de raad middels het toevoegen van art. 2.5

Besluitvormingsproces en herzieningen (nieuw) herzieningen vaststelt van minimaal € 2,5 mln. ligt het voor de hand de raad deze bevoegdheid bij de raad neer te leggen.

Toegevoegd zijn dan ook de grenzen wanneer er sprake is van een substantiële wijziging van plankaders afkomstige welke afkomstig zijn uit het uitvoeringsbesluit beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit 2014.

Aanvulling op art. 2.4.2 (nieuw)

Binnen deze grenzen heeft een beperkte aanvulling plaatsgevonden onder het punt van een wijziging van het oppervlakte programma in m² bvo. Toegevoegd is 'parkeren' als programmaonderdeel die in de toets wordt meegenomen. Daarnaast is bij begrotingspost dekkingsbijdragen 'derden' toegevoegd ter verduidelijking dat het alleen externe dekkingsbijdrage betreft.

Toevoeging art. 2.4.3 (nieuw)

Dit artikel is afkomstig uit het uitvoeringsbesluit beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit en gaat over de dekking van overschrijdingen als gevolg van substantiële wijzigingen. Daarin is aangepast dat het bestuurlijk besluit door de raad (dan wel college indien gedelegeerd) moet worden genomen.

Toevoeging art. 2.5 Besluitvormingsproces en herzieningen (nieuw)

Met de toevoeging van art. 2.5 Besluitvormingsproces en herzieningen zijn afspraken vastgelegd tussen college en raad over het vaststellen van grondexploitaties en herzieningen. Hieronder worden de artikelen 2.5.1 t/m 2.5.9 toegelicht.

Toevoeging art. 2.5.1(nieuw)

In de BBV notitie grondexploitaties 2016 doet de Commissie BBV de stellige uitspraak dat het startpunt van een grondexploitatie (BIE) het raadsbesluit is. Om deze reden is aan de verordening het artikel toegevoegd waarin dit is vastgelegd. Hierbij wordt de grens aangehouden die ook voor (andere) investeringsprojecten wordt gehanteerd (cf. Algemene verordening financieel beheer en beleid art. 20 (RIS279481)) waarin er vanaf een € 2,5 mln. een raadsbesluit nodig is. Met betrekking tot nieuwe grondexploitaties wordt het bedrag bepaald op basis van nog verwachten begroting van kosten én opbrengsten.

Daarnaast is een raadsbesluit nodig voor grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar. De BBV hanteert 10 jaar als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.

Toevoeging art. 2.5.2 (nieuw)

In dit artikel wordt de mandatering van de raad aan het college opgenomen met betrekking tot het vaststellen van grondexploitaties met een te verwachten begroting van kosten én opbrengsten van maximaal € 2,5 mln.

Toevoeging art. 2.5.3 (nieuw)

In dit artikel wordt toegelicht dat de raad ook herzieningen vaststelt. Hierbij is ook het grensbedrag aangehouden van € 2,5 mln. Dit bedrag wordt bepaald door een vergelijking te maken van de nog verwachten kosten én opbrengsten ten opzichte van de laatst vastgestelde stand (zijnde de stand van het project bij de programmarekening of halfjaarbericht).

Toevoeging art. 2.5.4 (nieuw)

In dit artikel is de mandatering van de raad aan het college opgenomen met betrekking tot het vaststellen van herzieningen waarbij de begroting van nog verwachten kosten én opbrengsten ten opzichte van de laatst vastgestelde stand is gewijzigd met maximaal € 2,5 mln.

Toevoeging art. 2.5.5 3 en art. 2.5.6 (nieuw)

De definiëring de minimale vereiste van een grondexploitatie of herziening was op basis van de verordening 2014 een verantwoordelijkheid van het college. Nu de raad middels het toevoegen van art. 2.5 nieuwe grondexploitatie en herzieningen vaststelt van minimaal € 2,5 mln. ligt het voor de hand de raad deze bevoegdheid bij de raad neer te leggen.

Toegevoegd zijn dan ook de minimale vereiste van een grondexploitatie of herziening welke afkomstig zijn uit het uitvoeringsbesluit beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit 2014.

Wijzigingen op art. 2.5.6 (nieuw)

De minimale vereiste van een grondexploitatie of herziening zijn geactualiseerd cf. de BBV aangaande kostentoerekening. Conform het BBV wordt facilitair grondbeleid afgezonderd van de operationele grondexploitaties die door de gemeente worden uitgevoerd. Voor de werkzaamheden in de openbare ruimten binnen de plangrens die slechts in beperkte mate via anterieure bijdragen van derden worden gedekt, is hierop een uitzondering gemaakt. Hierbij wordt een werkbare grens gehanteerd van maximaal € 250.000 per operationele grondexploitatie.

Toevoeging art. 2.5.7 (nieuw)

Grondexploitaties die als gevolg van de nieuwe regelgeving door de gemeenteraad worden vastgesteld, krijgen een openbaar karakter. Dat betekent dat deze grondexploitaties geen informatie zullen bevatten die bedrijfsgevoelig is of de gemeente financieel of anderszins benadeelt.

Toevoeging art. 2.5.8 (nieuw)

Er kan aanleiding zijn om bij een grondexploitatie of herziening af te wijken van de minimale vereisten zoals gesteld onder art. 2.5.6. Dit is van toepassing als de complexiteit van de grondexploitatie of de aanpassing bij een herziening beperkt is.

Hoofdstuk 3 Informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties

Toevoeging art. 3.3.3 (nieuw)

Om invulling te geven aan de signalering van de Commissie BBV dat de jaarrekening qua verslaglegging landelijk mogelijk te weinig informatie bevat over grondexploitaties is dit artikel toegevoegd. Hiermee wordt vastgelegd dat er op projectniveau een toelichting moet worden gegeven op de afwijkingen zoals omschreven in art. 3.3.1.

Toevoeging art. 3.4.3 (nieuw)

Dit artikel omschrijft het type project waarvan het weerstandsvermogen (Reserve Grondbedrijf) de risico's van afdekt. Aan dit artikel is toegevoegd 'klusobjecten en anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie'. De reden van de toevoeging aan dit artikel is de aanscherping van grondexploitatieactiviteiten waardoor risico's op deze projecten niet per definitie door de reserve grondbedrijf worden afgedekt.

De risico's bij de klusobjecten en anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie vallen gezien de actieve aard van deze activiteiten zoals voorheen onder de Reserve Grondbedrijf en zijn nu expliciet benoemd.

Wijziging art. 3.4.4 (nieuw)

Zoals toegelicht bij art. 3.4.3 is ook aan art. 3.4.4 'klusobjecten' expliciet benoemd. Anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie worden niet expliciet benoemd omdat mee- en tegenvallers als eerste verrekend worden met betrokken grondexploitatie.

Hoofdstuk 4 Reserves en voorzieningen grondexploitaties

Toevoeging art. 4.2.2 (nieuw)

Alhoewel er geen sprake meer kan zijn van directe financiering van anticiperende grondexploitaties (zie wijziging van artikel 2.2.3) via de reserve anticiperend blijft deze reserve wel dienen als revolving fund. Dit houdt in dat hieruit mogelijke dekking kan worden georganiseerd die bij de vaststelling van het project revolveert of wanneer het project geen doorgang kan vinden als mogelijke dekkingsbron kan dienen om de gemaakte lasten af te boeken.

Wijziging art. 4.3.1 (nieuw)

'IpSO' is vervangen door 'Programmabegroting'.

Hoofdstuk 5 Strategisch bezit

Verwijdering onder art. 6.1.3 (oud).

De omschrijvingen van de reserve Strategische Aankopen Structuurvisie (SAS) en reserve Strategische Aankopen Binckhorst (SAB) vervallen. Deze reserves zijn ondergebracht onder de Reserve Vastgoedexploitaties (RVE).

Wijziging art. 5.1.2 (nieuw)

Toegevoegd is dat bij strategische aankopen boven € 2.500.000 de raad het besluit neemt cf. art. 20 cf. de grens die wordt gehanteerd voor (andere) investeringsprojecten (cf. verordening financieel beheer en beleid art 20(RIS279481)).

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Wijziging van art. 6.4 Uitvoeringsbesluit (oud)

Aangegeven wordt dat de aanpassingen in deze verordening vergelijkbare artikelen uit het uitvoeringsbesluit 2014 vervangen. Het uitvoeringsbesluit 2014 blijft van kracht met uitzondering van de vervallen bepalingen die zijn overgenomen in de Verordening. Het uitvoeringsbesluit uit 2014 wordt nu niet geactualiseerd. Als daar aanleiding voor is zal dit plaatsvinden bij de actualisatie van de verordening financieel beheer en beleid die in de loop van 2017 wordt geactualiseerd.

Toevoeging van art. 6.5 Evaluatie (nieuw).

De BBV notitie grondexploitaties 2016 heeft de afspraken over het besluitvormingsproces tussen college en raad gewijzigd. Er is een evaluatiemoment over twee jaar toegevoegd om de werking van het nieuwe besluitvormingsproces zoals vastgelegd in deze verordening te toetsen aan de gestelde doelstelling van deze verordening.

Voorstel van het college inzake Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit gemeente Den Haag 2016

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 13 december 2016 ,

Besluit:

- I. In te stemmen met de verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit gemeente Den Haag 2016:

HOOFDSTUK 1

Begripsbepaling

Artikel 1.1

In deze nota wordt (in alfabetische volgorde) verstaan onder:

a) Anticiperend vastgoed	Panden en gronden die zijn aangekocht voor een planontwikkeling waarvoor binnen twee jaar na aankoop een operationele grondexploitatie wordt geopend en vastgesteld. Voorafgaand aan de verwerving moet de nota van uitgangspunten door het college zijn vastgesteld.
b) Autonome mutaties	De wijzigingen in plansaldi waarop geen invloed kan worden uitgeoefend, zoals prijspeilcorrecties, aanpassing datum contant, toerekening rentelasten en rentebaten.
c) BBV	De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bevat de regelgeving daarvoor.
d) Bouwgrond in exploitatie	Gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.
e) Benodigd weerstandsvermogen	Dat deel van de reserve Grondbedrijf dat nodig is om risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het benodigd weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een financiële bandbreedte. Deze bandbreedte wordt jaarlijks berekend in de MPG.
f) Deeexploitatie	Een grondexploitatie bestaat uit één of meer zelfstandig te realiseren delen van het plangebied. Deze plandelen zijn ruimtelijk en qua

	uitvoering samenhangende eenheden. Een deexploitatie is een exploitatieberekening voor één van deze delen.
g) Dotatie	Storting in een voorziening of reserve.
h) Eindwaarde	De voor inflatie gecorrigeerde kosten en opbrengsten vermeerderd met rente over zowel kosten als opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatieberekening.
i) Exploitatiesaldo	Het verwachte grondexploitatie resultaat van het project c.q. het saldo van alle in de (grond) exploitatieberekening opgenomen kosten en opbrengsten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen startwaarde, eindwaarde en netto contante waarde
j) Grondexploitatie	De definitie van grondexploitatie is vertaald in het BBV als 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) en betreft die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE) is een boekhoudkundige post en wordt in de jaarrekening apart vermeld op de financiële balans. De grondexploitatie bestaat uit het <i>grondexploitatiecomplex</i> (k) en <i>grondexploitatiebegroting</i> (l). Als in deze verordening 'grondexploitatie' staat worden beide producten bedoeld.
k) Grondexploitatiecomplex	Bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen een kaart van het grondexploitatiecomplex, een beschrijving van de bouw kavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex, een risicoanalyse, en een grondexploitatiebegroting.
l) Grondexploitatiebegroting	Een grondexploitatiebegroting bevat een financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een exploitatiesaldo (op startwaarde (=nominaal), reële waarde, netto contante waarde en eindwaarde). De grondexploitatiebegroting geeft bovendien de belangrijkste uitgangspunten weer ten aanzien van uitvoeringskwaliteit en programma.
m) Halfjaarbericht	De rapportage van het college aan de raad over de voortgang van de begrotingsuitvoering van de eerste helft van het begrotingsjaar (1 januari tot 1 juli).
n) (project)Herziening:	Een herziening van een grondexploitatie en projectdocument dient plaats te vinden als tijdens de uitvoering substantieel wordt afgeweken

	van wat in het projectdocument is gesteld ten aanzien van projectbegrenzing, programmatische eigenschappen en/of kwalitatieve kenmerken.
o) Jaarschijf	Het overzicht van de verrichte investeringen en te incasseren opbrengsten over het dienstjaar.
p) Klusobject	Een object (woning/school/kantoor/of vergelijkbaar) met achterstallig onderhoud waarin particulieren dan wel een collectief hun woning(en)/bedrijf/kantoor of vergelijkbaar kunnen realiseren waarbij sprake is van een opknapverplichting.
q) Meerjarenprognose Grondexploitatie (MPG)	Jaarlijkse financiële rapportage die als doel heeft, het inschatten en transparant onderbouwen van de benodigde financiële risicobuffer voor de grondexploitatie (Reserve grondbedrijf). Bovendien geeft de MPG een integraal overzicht voor de 40 grootste operationele grondexploitatie op programma, risico's en financiën.
r) Netto contante waarde	De eindwaarde teruggerekend met een disconteringsvoet (rente) tot peildatum.
s) Nota van uitgangspunten	Een bestuurlijk document waarin de uitgangspunten van een project zijn vastgelegd.
t) Operationele grondexploitatiecomplex	Een door de raad of college goedgekeurde grondexploitatie (BIE).
u) Planning en control	Proces waarbij aansturing van de organisatie plaatsvindt door het formuleren van doelen, het aangeven van termijnen, het beschikbaar stellen van middelen, het aanwijzen van verantwoordelijken, het volgen van de uitvoering, het normeren van gewenste effecten, het meten van resultaten en het informeren van alle betrokkenen.
v) Programmabegroting	De meerjarige programmaring bestaande uit de beleidsbegroting en de financiële begroting zoals bedoeld in het BBV.
w1) Project	Fysiek ruimtelijk project met daarin een zelfstandige gemeentelijke grondexploitatie of een grondexploitatie met een verbonden partij. Er kan bij een project ook sprake zijn van een combinatie van een gemeentelijke grondexploitatie, klusobjecten, anterieure overeenkomsten die een relatie hebben met een grondexploitatie, etc. Ook wel een gebiedsontwikkeling genoemd.
w2) Project/Gebiedsontwikkeling	Een totaaloverzicht van verschillende projecten in een gebied die gezamenlijk leiden tot de ontwikkeling daarvan.
x) Projectopdracht	Document waarmee de dienst toestemming en budgetten krijgt om een nota van uitgangspunten voor te bereiden.

y) Projectdocument	Een door de raad of college vastgesteld document op basis waarvan de uitvoering van een project wordt gestart. Het project wordt hiermee operationeel verklaard. De grondexploitatie vormt een onderdeel van het projectdocument.
z) (Bestemmings)Reserve	Een financiële reservering met een specifiek doel, waarbij de aanwending nog niet specifiek is beschreven en waartegenover geen expliciete verplichting bestaat (voorbeeld: reserve Grondbedrijf).
aa) Restplan	Een restplan wordt aangemaakt als een operationele grondexploitatie wordt afgesloten. De resterende begrotingen in de grondexploitatie worden daarbij overgeheveld naar een nieuw restplan.
ab) Risicoanalyse	Het inventarisatie van risico's en kansen op basis van een gevoeligheidsanalyse waarbij mogelijke variaties in de inputgegevens (kwaliteit, tijd en geld) van de grondexploitatie worden gecombineerd met de waarschijnlijkheid van optreden van die variaties (omvang risico en kans van optreden) in combinatie met beheersmaatregelen.
ac) Startwaarde	Saldo van de grondexploitatie zonder de effecten van inflatie en rente. Het prijspeil is 1 januari van het jaar van opstelling.
ad) Strategisch bezit/aankoop	Vastgoed dat is of wordt aangekocht om een grondpositie te verwerven in gebieden waarvoor nog geen concrete planvorming aanwezig is.
ae) Top 40	De 40 grootste grondexploitaties en klusobjecten en anterieure overeenkomsten die een relatie hebben met een grondexploitatie gebaseerd op de nog te verwachten kosten en opbrengsten op peildatum 1 januari. De grondexploitatie van de verbonden partijen worden apart toelicht in het MPG.
af) Verbonden partijen	Privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisaties waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft. Onder deze term vallen ook publieke samenwerkingsverbanden in het kader van de Wet Gemeenschappelijke regelingen (WGR).
ag) Voorziening negatieve plannen	De voorziening die dient ter dekking van operationeel verklaarde grondexploitaties met een negatief plansaldo.
ah) Voorbereidende werkzaamheden	Alle werkzaamheden die nodig zijn ter voorbereiding van een project en die plaatsvinden in de periode tussen het moment dat de bestuurlijk opdrachtgever heeft ingestemd met de projectopdracht en het moment dat het college of de raad het projectdocument vaststelt.
ai) Weerstandsvermogen Reserve Grondbedrijf	De aanwezige risicobuffer voor grondexploitaties, grondexploitaties van verbonden partijen, klusobjecten en anterieure overeenkomsten die een relatie hebben met een grondexploitatie, zijnde de Reserve Grondbedrijf.

AFDELING A. BEHEERSREGELS GRONDEXPLOITATIES

HOOFDSTUK 2

Projectfasering grondexploitaties

2.1 Autorisatie van voorbereidingskosten (projectopdracht)

- 2.1.1 In de projectopdracht worden doel, programma, aanpak, benodigde middelen, planning en dekkingsbronnen opgenomen om te komen tot een nota van uitgangspunten.
- 2.1.2 De projectopdracht wordt vastgesteld door de portefeuillehouder namens het college. Dekking vindt plaats door middel van voorbereidingsbudgetten.
- 2.1.3 De regels voor autorisatie voor het maken van voorbereidingskosten om te komen tot een nota van uitgangspunten zijn als volgt:
- Bij voorbereidingskosten tot € 500.000 neemt het college het besluit,
 - Bij voorbereidingskosten van € 500.000 tot € 2,5 miljoen legt het college het besluit, voorafgaande aan definitieve besluitvorming aangaande het maken van deze voorbereidingskosten, ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie(s) via de wensen en bedenkingen procedure. Bovendien wordt de raadscommissie geïnformeerd indien overschrijdingen worden voorzien.
 - Bij voorbereidingskosten vanaf € 2,5 miljoen neemt de raad het besluit
- 2.1.4 Na vaststelling van een projectopdracht mogen er voorbereidingskosten worden gemaakt.

2.2 Nota van uitgangspunten (NvU)

- 2.2.1 In de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten van het project en de randvoorwaarden waarbinnen het project moet worden uitgevoerd beschreven.
- 2.2.2 De nota wordt vastgesteld door het college. Het college stuurt de nota ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie.
- 2.2.3 Na de vaststelling van de nota van uitgangspunten worden de voorbereidingskosten geactiveerd als immaterieel vast actief, wanneer er anticiperende aankopen plaatsvinden dan worden deze geactiveerd als materieel vast actief cf. hoofdstuk 5 strategisch bezit.

2.3 Projectdocument

- 2.3.1 De uitvoering van een project start na vaststelling van het projectdocument.
- 2.3.2 In het projectdocument wordt de relatie aangegeven met het door de raad vastgestelde kader zoals aangegeven de programmabegroting.
- 2.3.3 Het projectdocument voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten, of geeft in een argumentatie aan waarom uitgangspunten niet worden gehandhaafd, en bevat daarnaast stedenbouwkundige randvoorwaarden, uitvoerings- en procedurele aspecten, uitvoeringsplanning en risicoanalyses en een gedetailleerde grondexploitatie. Hierbij wordt de checklist grote projecten (RIS161689), afkomstig uit het rapport Grip op grote projecten (RIS169996A), als leidraad gehanteerd, evenals de aanbevelingen over de overzichtelijkheid van de rapportage.

2.4 Projectherziening

- 2.4.1 Wanneer tijdens de uitvoering substantieel wordt afgeweken van wat in het projectdocument is gesteld ten aanzien van plankaders zoals opgenomen in de grondexploitatie (projectbegrenzing, programmatische eigenschappen en/of kwalitatieve kenmerken), wordt het projectdocument inclusief grondexploitatie herzien.
- 2.4.2 Onder substantiële wijzigingen het volgende wordt verstaan:
- afwijkingen van plangrens resulterend in wijziging met minimaal 10% van de totaaloppervlakte van het plan of minimaal 1.000 m²;

- afwijkingen in de verhouding tussen sociale en vrije sectorwoningen met minimaal 2 % (punt);
 - afwijking van het totaal aantal woningen van minimaal 10% van het totaal aantal woningen, met een minimum van 10 woningen;
 - wijziging van oppervlakte programma in m² bvo (wonen, bedrijven, kantoren, sociaal cultureel, parkeren) met een minimum van 10% van de oorspronkelijke oppervlakte (minimaal 1.000 m² bvo);
 - meer dan 10% afwijking van het percentage uitgeefbaar terrein (minimaal 1.000 m²);
 - wijziging van kwalitatief uitvoeringsniveau zoals gedefinieerd in het Gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte;
 - toevoegen of laten vervallen van infrastructurele werken (bruggen, duikers) met een waarde van meer dan € 250.000;
 - toevoegen of laten vervallen van de begrotingspost overige opbrengsten of dekkingsbijdragen van derden met een minimum van € 250.000;
 - Wijzigingen in de parkeeroplossingen¹, van gebouwd naar maaiveld of van maaiveld naar gebouwd;
- 2.4.3 Overschrijdingen als gevolg van substantiële wijzigingen ('plankaderwijzigingen') dienen separaat met akkoord door raad (dan wel college indien gedelegeerd) uit andere middelen dan de Reserve grondbedrijf te worden gedekt. Financiële middelen moeten in de eerste plaats gezocht worden bij reeds door de raad beschikbaar gestelde budgetten in overeenstemming met het doel van deze budgetten.

2.5 Besluitvormingsproces grondexploitaties en herzieningen

- 2.5.1 De raad stelt grondexploitaties vast met een nog te verwachten begroting van kosten én opbrengsten van minimaal € 2,5 mln. Grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar worden in alle gevallen door de raad vastgesteld.
- 2.5.2 De raad delegeert aan het college het vaststellen van grondexploitaties met een nog te verwachten begroting van kosten en opbrengsten van maximaal € 2,5 mln.
- 2.5.3 De raad stelt herzieningen vast waarbij de begroting van nog verwachten kosten én opbrengsten ten opzichte van de laatst vastgestelde stand is gewijzigd met minimaal € 2,5 mln.
- 2.5.4 De raad delegeert aan het college het vaststellen van herzieningen waarbij de begroting van nog verwachten kosten én opbrengsten ten opzichte van de laatst vastgestelde stand is gewijzigd met maximaal € 2,5 mln.
- 2.5.5 De grondexploitatie of herziene grondexploitatie bevat (een omschrijving van) plankaders, kosten, opbrengsten (inclusief de planning van de genoemde kosten en opbrengsten in de tijd) gerelateerd aan de oplevering en verkoop van bouwrijpe grond.
- 2.5.6 Voorafgaand aan vaststelling van een grondexploitatie of herziening van een grondexploitatie, stelt het college een geheim stuk vast, en stuurt dit geheim aan de raad, met daarin minimaal:
- een tekening met de exacte begrenzing van het project (plangrens, exploitatiegrens, deelgebieden en ruimtegebruik (zoals m² uitgeefbaar, openbaar en te handhaven terrein);
 - een omschrijving en specificatie van het te realiseren programma (incl. type parkeervoorziening);
 - een overzicht, inclusief onderbouwing, van gerealiseerde en te maken kosten. Alleen kosten die conform de bepalingen van de Wet en het Besluit Ruimtelijke Ordening aan grondexploitatie mogen worden toegerekend en een aantoonbare relatie o.b.v. profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid hebben, voldoen aan het toetsingscriterium voor het opnemen van kosten in de grondexploitatie.

¹ Conform type parkeervoorziening zoals omschreven in de Grondprijzenbrief.

- Indien van toepassing een overzicht op basis van de Wro/Bro bepalingen voor kosten van bovenwijkse voorzieningen. Voor de omvang van de toerekening van deze kosten zijn de volgende criteria van belang:
 - a) Er is profijt of nut van de kosten voor de locatie;
 - b) Er bestaat een causaal verband tussen kosten en de grex;
 - c) Als meerdere locaties profijt hebben van bepaalde kosten, worden deze kosten naar rato verdeeld over de betrokken locaties.

Overigens gelden deze criteria uiteraard ook voor de overige (binnenplanse) kosten uit de kostensoortenlijst. Hier zal dit echter altijd leiden tot een volledige toerekening van deze kosten aan de grondexploitatie.

- een raming van de aan het programma verbonden opbrengsten;
 - Conform het BBV wordt facilitair grondbeleid afgezonderd van de operationele grondexploitaties die door de gemeente worden uitgevoerd. Voor de werkzaamheden in de openbare ruimten binnen de plangrens die slechts in beperkte mate via anterieure bijdragen van derden worden gedekt, is hierop een uitzondering gemaakt. Hierbij wordt een werkbare grens gehanteerd van maximaal € 250.000 per operationele grondexploitatie.
 - aanduiding van overige dekkingsbronnen;
 - een fasering van de te maken kosten en opbrengsten incl. cashflowdiagram;
 - een risicoanalyse;
 - een saldo dat gebaseerd is op de startwaarde op de prijspeildatum van de grondexploitatie, de eindwaarde inclusief kosten en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd en een vertaling van deze eindwaarde op netto contante waarde;
 - een Geo overzicht (grondexploitatieoverzicht) uit het grondexploitatie systeem Pagoni waarin de cijfermatige weergave van het bovenstaande is vastgelegd incl. gehanteerde parameters en datum;
 - te nemen besluit(en).
- 2.5.7 De concept-grondexploitatie of concept-herziene grondexploitatie wordt openbaar aan de raad toegezonden en - tenzij besluitvorming conform 2.5.2 of 2.5.4 door de raad aan het college is gedelegeerd - ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
- Een grondexploitatie of herziening daarvan inzake besluitvorming onder art. 2.5.1 en 2.5.3 omvat de informatie uit 2.5.6 voor zover deze geen bedrijfsgevoelige informatie bevat, noch informatie waar de gemeente financieel of anderszins door benadeeld wordt, doch omvat ten minste:
- een tekening met de exacte begrenzing van het project (plangrens, exploitatiegrens, deelgebieden en ruimtegebruik (zoals m² uitgifbaar, openbaar en te handhaven terrein);
 - een omschrijving en specificatie van het te realiseren programma (incl. type parkeervoorziening);
 - een fasering van de te maken kosten en opbrengsten incl. cashflowdiagram;
 - de uitkomsten van de risicoanalyse;
 - een saldo dat gebaseerd is op de startwaarde op de prijspeildatum van de grondexploitatie, de eindwaarde inclusief kosten en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd en een vertaling van deze eindwaarde op netto contante waarde;
 - te nemen besluit(en).
- 2.5.8 Om bij vaststelling of herziening van de grondexploitatie af te mogen wijken van de minimale vereisten zoals gesteld in art. 2.5.6 dient hiertoe expliciet door de raad te worden besloten. In de grondexploitatie of herziene grondexploitatie wordt in zo een geval expliciet aangegeven waarom wordt afgeweken.

2.6 Projectafsluiting

- 2.6.1 Afsluiting van een grondexploitatie vindt plaats via de programmarekening en wordt als autonome mutatie verwerkt. De raad wordt hierover door het college via de paragraaf grondbeleid geïnformeerd.
- 2.6.2 Afsluiting van een deeexploitatie met een negatief plansaldo (op contante waarde) vindt via de programmarekening en wordt als autonome mutatie verwerkt. De raad wordt hierover door het college via de paragraaf grondbeleid geïnformeerd.
- 2.6.3 Afsluiting van een deeexploitatie met een positief plansaldo (op contante waarde) vindt plaats via een collegebesluit.

2.7 Klusobjecten

- 2.7.1 De artikelen genoemd onder hoofdstuk 2 met betrekking tot projectfasering zijn eveneens van toepassing op de klusobjecten.

HOOFDSTUK 3

Informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties

3.1 Halfjaarbericht

- 3.1.1 In het halfjaarbericht worden de geactualiseerde grondexploitaties met betrekking tot het begrotingsjaar aan de raad voorgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties.

3.2 Programmarekening

- 3.2.1 In de programmarekening worden de geactualiseerde grondexploitaties aan de raad voorgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties met betrekking tot het rapportagejaar.
- 3.2.2 In de programmarekening wordt over de uitvoering van de programmabegroting verantwoording afgelegd. De laatste bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie (halfjaarbericht, herziening of operationalisering) dient als basis voor de verschillenverklaring. De ontwikkelingen die in het eerste halfjaar hebben gespeeld en waarover in halfjaarbericht is gerapporteerd worden kort samengevat weergegeven. Het gaat om verantwoording over lasten en baten en over dotaties en onttrekkingen aan reserves met inbegrip van de Reserve Grondbedrijf. Er is een overzicht opgenomen van operationele en (recent) afgesloten projecten.

3.3 Regels voor verschillenverklaring bij halfjaarbericht en programmarekening

- 3.3.1 Er dient een verschillenverklaring voor een grondexploitatie te worden opgesteld indien:
- het project bij vastlegging van de nieuwe stand (plansaldo) een nog te verwachten begroting van kosten en opbrengsten kent van minimaal € 2.500.000 op startwaarde of;
 - afwijking is ontstaan op de kosten en opbrengsten van in totaal meer dan € 250.000 of;
 - afwijking is ontstaan van het exploitatiesaldo op contante waarde van meer dan € 250.000.
- 3.3.2 In de verschillenverklaring wordt onderscheid gemaakt in autonome mutaties, mee- en tegenvallers zonder scope- en beleidswijzigingen (ten laste van Reserve Grondbedrijf) en scope- en beleidswijzigingen (herziening, additionele middelen).
- 3.3.3 De verschillenverklaring moet een toelichting geven op afwijkingen zoals gesteld uit art. 3.3.1

3.4 Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)

- 3.4.1 De MPG wordt vastgesteld door het college.
- 3.4.2 De MPG wordt als onderdeel van de programmabegroting ter kennisname voorgelegd aan de raad.
- 3.4.3 In de MPG wordt het benodigd weerstandsvermogen voor operationele grondexploitaties, klusobjecten en anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie bepaald. Dit gebeurt op basis van een marktrisicoanalyse, een projectrisicoanalyse van de Top 40 projecten en optelling van de positieve saldi van grondexploitaties en eventuele risicovoorzieningen. Financiële belangen in verbonden partijen (indien daarbij sprake is van het actief voeren van een grondexploitatie) worden hierin ook meegenomen.
- 3.4.4 In de MPG wordt een prognose van de Reserve Grondbedrijf opgenomen voor de komende 5 jaar waarin in ieder geval de prognose van te dekken verslechtingen op operationele grondexploitaties, klusobjecten, de verrekening van verwachte negatieve en positieve exploitatiesaldi van af te sluiten grondexploitaties en de verwachte winstneming van grondexploitaties van verbonden partijen zijn opgenomen.
- 3.4.5 De MPG gaat per jaarschijf in op mutaties van lasten en baten en mutaties van dotaties en onttrekkingen aan reserves ten opzichte van de vorige MPG.
- 3.4.6 Het rapport van de MPG wordt gepubliceerd en is geschikt voor de openbaarheid. In de geheime Bijlage MPG worden projectrisicoanalyses opgenomen van de Top 40 projecten en grondexploitaties van verbonden partijen. De Bijlage MPG wordt ter inzage gelegd in de leeskamer van de griffie.²

3.5 GRIP op grote projecten

- 3.5.1 Aan bestuurlijke documenten, die betrekking hebben op grote projecten (waaronder projecten met grondexploitaties), wordt een stroomschema 'proces en informatie' toegevoegd cf. RV 19/2010. Significante afwijkingen t.o.v. het door de raad vastgestelde stroomschema worden inclusief verklaring door het college gemeld aan de raad. In voortgangsrapportages wordt een geactualiseerde versie van het stroomschema opgenomen.
- 3.5.2 Het exploitatiesaldo wordt weergegeven als startwaarde (ook nominale waarde genoemd), eindwaarde en netto contante waarde.
- 3.5.3 Deze regels gelden uitsluitend voor gemeentelijke grondexploitaties en niet voor grondexploitaties van Verbonden Partijen. Hierover vindt separate besluitvorming plaats door de raad.

HOOFDSTUK 4

Reserves en voorzieningen grondexploitaties

4.1 Reserve Grondbedrijf (RGB)

- 4.1.1 Deze algemene reserve is het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf. Het dient ter verrekening van het rekeningresultaat op operationele grondexploitaties, grondexploitaties van verbonden partijen en klusobjecten voor zover sprake is van winsten of verliezen die niet worden veroorzaakt door substantiële afwijkingen zoals omschreven onder art. 2.4 Projectherzieningen.

4.2 Reserve Anticiperende Werkzaamheden

² Vanwege privaatrechtelijke verplichtingen met partners in publiek- private samenwerking is de gemeente niet volledig vrij om gevoelig geachte informatie ten aanzien van een PPS zelfstandig openbaar te maken. Ten tweede kan openbaarheid van deze gegevens de gemeente financieel of economisch schaden.

4.2.1 De reserve dient ter dekking van tijdelijke kapitaallasten en exploitatielasten (maximaal 2 jaar) tot het operationeel verklaren van betreffende grondexploitaties. Alleen grondexploitaties waarbij een nota van uitgangspunten door het college is vastgesteld komen in aanmerking voor deze tijdelijke dekking.

4.2.2 De reserve dient als revolving fund voor anticiperende grondexploitaties.

4.3 Reserve Stedelijke Ontwikkeling

4.3.1 Deze reserve dient ter dekking van activiteiten in het kader van de stedelijke ontwikkeling, voortkomend uit de besluitvorming over de programmabegroting.

4.4 Voorziening Negatieve lopende Plannen MPG (VNP)

4.4.1 De voorziening dient ter dekking van operationeel verklaarde grondexploitaties en het Haagse aandeel in tekorten van grondexploitaties van verbonden partijen met een negatief plansaldo.

4.5 Voorziening Negatieve plannen Harnaschpolder

4.5.1 Deze voorziening dient ter dekking van het Haagse gemeentelijke aandeel in het negatieve plansaldo van de grondexploitatie van het bedrijvenschap “ontwikkeling bedrijventerrein Harnaschpolder”.

AFDELING B. STRATEGISCH BEZIT

HOOFDSTUK 5

Strategisch bezit

5.1 Strategisch bezit

5.1.1 Voor het doen van strategische aankopen wordt een rentedragende lening aangetrokken bij de Centrale Treasury.

5.1.2 Bij strategische aankopen onder € 1.000.000 neemt het college het besluit. Bij strategische aankopen boven € 1.000.000 legt het college het besluit, voorafgaand aan de definitieve besluitvorming, ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie(s). Bij strategische aankopen boven € 2.500.000 neemt de raad het besluit.

5.1.3 De dekking van de kapitaals- en exploitatielasten van het strategisch bezit komen ten laste van de Reserve Vastgoedexploitaties (RVE). De reserve is bestemd voor de verrekening van het exploitatieresultaat van verspreid bezit, de verrekening van exploitatieresultaat van strategisch vastgoed dat buiten masterplangebieden structuurvisie valt en de verrekening van exploitatieresultaat van herontwikkeld vastgoed voortkomend uit fase van herontwikkeling en de fase van beheer van herontwikkeld vastgoed.

HOOFDSTUK 6

Slotbepalingen

6.1 Inwerkingtreding

6.1.1 De Verordening beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit gemeente Den Haag 2014 (RIS279682) wordt ingetrokken.

6.1.2 De Verordening beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit gemeente Den Haag 2016 treedt in werking de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2016.

6.2 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald onder de naam “Verordening betreffende de Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016”.

6.3 Actualisering

Deze verordening wordt minimaal elke vijf jaar geactualiseerd en aan de raad ter vaststelling aangeboden tenzij de evaluatie in artikel 6.5 aanleiding geeft tot actualisatie.

6.4 Uitvoeringsbesluit

Ter uitvoering van deze beheersregels is het Uitvoeringsbesluit Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit 2014 van kracht. In deze verordening zijn onderdelen van het uitvoeringsbesluit overgenomen en waar nodig bijgesteld cf. de nieuwe BBV. Hoofdstukken 2.4 Projecttherziening en 3.1 Definiëring grondexploitatie uit het uitvoeringsbesluit komen met de vaststelling van deze verordening te vervallen.

6.5 Evaluatie

De werking van deze verordening wordt twee jaar na vaststelling geëvalueerd. Doel van de evaluatie is te bepalen of de werking van de verordening voldoet aan de gestelde doelstelling inzake het stellen van regels over het besluitvormingsproces, het zorgen voor tijdige en juiste informatievoorziening aan de gemeenteraad over grondexploitaties én de beheersing van deze projecten.

- II. De Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2014 (RIS 279682) in te trekken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2016.

De griffier.

De voorzitter.