

Datum
12 december 2017

Registratienummer
DSO/ 2017.1118
RIS298629

Voorstel van het college inzake Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018

Inleiding

Op basis van artikel 6.23 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad met betrekking tot grondexploitaties 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.

In 2016 is de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit voor het laatst geactualiseerd. Dit naar aanleiding van de vernieuwde BBV regelgeving (RIS 295700). Onderliggend raadsvoorstel betreft een actualisatie van de verordening uit 2016.

De aanleiding van deze actualisatie is meervoudig. Ten eerste is naar aanleiding van de bevindingen van de accountant over de programmarekening 2016 (RIS 296856) en het rapport van de rekeningcommissie (RIS 297207) een verbetertraject gestart om de verantwoording over de grondexploitatieportefeuille efficiënter te laten verlopen. De verordening 2016 dient te worden aangepast om dit verbetertraject te formaliseren en verder te faciliteren.

Daarnaast is op basis van ervaringen uit de praktijk gebleken dat de verordening 2016 op het punt van besluitvorming nog niet geheel eenduidig is. Deze verordening is hierop aangepast.

Ten slotte zijn bij deze actualisatie onderdelen van uit het uitvoeringsbesluit 2014 (RIS 279681) ondergebracht in de verordening omdat deze ofwel een belangrijke context geven van de regels, of beter passen bij de status van de verordening dan het uitvoeringsbesluit. De resterende regels in het uitvoeringsbesluit zijn dusdanig beperkt dat besloten is tot intrekken van het uitvoeringsbesluit 2014.

Het raadsvoorstel luidt als volgt:

- Vaststelling van de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018.

Historie

In 2010 (RIS 177289), 2012 (RIS 251905), 2014 (RIS 279682) en 2016 (RIS 295700) zijn de verordening en uitvoeringsbesluiten rondom grondexploitaties (en sinds 2014 strategisch bezit) geactualiseerd aan de hand van externe richtlijnen zoals 'Notitie grondexploitaties 2016' van de commissie BBV of interne wijzigingen van de organisatie of terminologie.

Evaluatie

De werking van deze verordening wordt twee jaar na vaststelling geëvalueerd (artikel 6.19). Doel van de evaluatie is te bepalen of de werking van de verordening nog voldoet aan de gestelde doelstellingen. De verbetering in het begrotings- en verantwoordingsproces zal zich in de praktijk moeten bewijzen. We kijken kritisch naar het proces en zullen aandachtspunten die we zelf constateren, of die via de rekeningencommissie en de accountant worden meegegeven, zoveel mogelijk verwerken.

Doel

Het doel van de Verordening beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018, is het stellen van regels over het besluitvormingsproces, het zorgen voor tijdige en juiste informatievoorziening aan de gemeenteraad over grondexploitatie én de beheersing van deze projecten. In de verordening is tevens een afdeling opgenomen waarin is geregeld hoe omgegaan wordt met strategisch bezit in gebieden waarvoor nog geen concrete planvorming aanwezig is.

Aanleidingen voor de actualisatie en inzicht in de belangrijkste aanpassingen

1. *Verbeterslag op verantwoording over de grondexploitatieportefeuille*

De accountant heeft in haar bevindingen over de programmarekening 2016 gesteld dat de procesbeheersing rondom individuele grondexploitatie in beginsel adequaat is en er toereikende inhoudelijke kennis is. Hiernaast constateerde ze dat het control- en verantwoordingsproces over de portefeuille voldoet aan de minimale eisen, maar wel een verbeterslag vraagt. Hiervoor doet ze een aantal voorstellen (blz. 40, RIS 296856) die erop gericht zijn enerzijds meer volledige informatie te bieden over de ontwikkeling over het afgelopen jaar en tegelijkertijd de verantwoording meer op hoofdlijnen plaats te laten vinden zodat sneller tot de kern wordt gekomen. Dit laatste punt beantwoordt eveneens aan het aandachtspunt dat de gemeentelijke programmarekening steeds omvangrijker is geworden en gekeken moet worden hoe de omvang kan worden beperkt zonder in te boeten aan kwaliteit (zie het rapport van de rekeningencommissie over het jaar 2016, RIS 297207).

Daarom is, in afstemming met de Gemeentelijke Accountantsdienst, een traject ingezet om de verantwoording over de grondexploitatieportefeuille efficiënter te laten verlopen, zodat ook de omvang meer past bij het op hoofdlijnen verantwoorden. Het verbetertraject ten behoeve van grondexploitatie wordt ingebed in deze actualisatie van de verordening. Daarbij is ten opzichte van de verordening 2016 ook nadrukkelijk meer aandacht voor de wijze waarop de actualisatie van grondexploitatiebegroting wordt vastgelegd in de programmabegroting en de Meerjarenprognose Grondexploitatie (MPG).

Belangrijkste aanpassingen vanuit deze verbeterslag zijn:

- *Artikel 10 Programmabegroting (nieuw).*
De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting door de raad is nu ook vastgelegd in de verordening. In de verordening 2016 maakte de programmabegroting nog geen onderdeel uit van de regelgeving. De programmabegroting is het product waarin de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting – zoals verwoord in de BBV – een duidelijke plaats krijgt.
- *Artikel 11 MPG; onderbouwing de begroting (nieuw).*
In de verordening 2018 heeft de MPG een duidelijkere relatie gekregen met de programmabegroting. De MPG fungeert als onderligger voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting. In de verordening 2016 was de MPG nog vooral een op zichzelf staand product waarin met name het benodigd weerstandsvermogen input was voor de begroting.

- *Artikel 12 MPG: actualisatie weerstandsvermogen (gewijzigd).*
De MPG bestaat uit een openbaar deel en een uitgebreide projectrisicoanalyse (Bijlage MPG). In het verleden hadden de Top 40 projecten zoals opgenomen in de Bijlage MPG betrekking op ca. 90% van de totale omzet. In de afgelopen jaren omvatte de analyse van de Top 40 projecten echter vrijwel de gehele grondexploitatieportefeuille. Ten behoeve van vereenvoudiging en leesbaarheid van de MPG is er voor gekozen om in de Bijlage MPG alleen nog de projecten op te nemen met een te verwachten omzet van meer dan € 2,5 mln. (dit vertegenwoordigt bij de grondexploitatieportefeuille per 1-1-2017 nog steeds ca. 95% van de totale omzet).
- *Artikel 13 en artikel 14 Halfjaarbericht en Programmarekening (gewijzigd).*
De verantwoording over de grondexploitatiebegroting bij de programmarekening en halfjaarbericht is nu meer gericht op verantwoording op hoofdlijnen en in overeenstemming met verantwoording over andere programmaonderdelen. Concrete regels over verschillenverklaringen per project zijn komen te vervallen en worden vervangen door een analyse op hoofdlijnen in de paragraaf grondbeleid (cf. aanbevelingen accountantsrapport 2016). Nadere toelichtingen op begroting- en saldo-ontwikkelingen op projectniveau maken nu onderdeel uit van de MPG.

2. *Verbeterslag op besluitvormingsproces grondexploitaties*

De verordening 2016 omvatte de nieuwe regelgeving gebaseerd op de notitie grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV. Eén van de regels omvatte een aanscherping over de besluitvorming over grondexploitaties. In de praktijk blijken deze regels zoals deze zijn verwerkt in de verordening niet geheel eenduidig te zijn. Daarnaast hebben grondexploitaties in het algemeen betrekking op bedrijfsgevoelige, geheime informatie terwijl besluitvorming over de grondexploitatie door de raad in de openbaarheid plaatsvindt. In de praktijk bleek er een overlap te ontstaan tussen openbare en geheime informatie. Deze actualisatie beoogt een verheldering van het besluitvormingsproces.

De belangrijkste aanpassingen ten behoeve van deze verbeterslag zijn:

- *Artikel 3.8 overslaan fase nota van uitgangspunten (nieuw).*
Er is een nieuwe regel opgenomen waarin is vastgelegd dat onder voorwaarden de fase van nota van uitgangspunten kan worden overgeslagen. Het verschil tussen haalbaarheidsanalyse en grondexploitatie zal bij sommige projecten beperkt zijn aangezien de kaders al grotendeels vastliggen of zijn uitgewerkt.
- *Artikel. 4.4 projectdocument (wijziging).*
Er is duidelijker verwoord dat vaststelling van het projectdocument door het college onder voorbehoud is van vaststelling van grondexploitatie door de raad indien het college niet bevoegd is tot vaststelling van de grondexploitatie. Deze regel over 'vaststelling van projectdocument onder voorbehoud' ontbrak in de vorige verordening.
- *Artikel 5 besluitvorming grondexploitaties (wijziging).*
In plaats van *te verwachten* omzet van kosten en opbrengsten, heeft het drempelbedrag van € 2,5 mln. met betrekking tot bevoegdheid tot vaststelling van een nieuwe grondexploitatie nu betrekking op de *totale* omzet, inclusief gerealiseerde kosten en opbrengsten.
- *Artikel 8 inhoud grondexploitatie (wijziging).*
Ten behoeve van eenduidige besluitvorming is in de verordening 2018 opgenomen dat de grondexploitatie nu standaard openbaar is, met uitzondering van bedrijfsgevoelige informatie welke wordt opgenomen in een geheime bijlage bij de grondexploitatie. Als gevolg hiervan is

gekozen voor een andere opbouw/indeling van de grondexploitatiehoofdstukken. De inhoud van de totale grondexploitatieboekje blijft op hoofdlijnen wel gelijk en is gebaseerd op de BBV regelgeving.

3. Intrekking Uitvoeringsbesluit beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit 2014.

In de verordening zijn de verantwoordings- en autorisatiezaken tussen de raad en het college vastgelegd. Het uitvoeringsbesluit bevat gedetailleerde regels die van toepassing zijn tot aan de behandeling in het college. Bij de actualisatie van de verordening 2016 is het uitvoeringsbesluit uit 2014 nog niet aangepast. Er is toen gesteld dat, indien er aanleiding voor is, het uitvoeringsbesluit 2014 in de loop van 2017 wordt geactualiseerd.

Tijdens de actualisatie van de verordening zijn onderdelen van uit het uitvoeringsbesluit ondergebracht in de verordening omdat deze ofwel een belangrijke context geven van de regels, of beter pasten bij de status van de verordening dan het uitvoeringsbesluit. Het resultaat hiervan is dat het Uitvoeringsbesluit vooral nog bestaat uit enkele gedetailleerde technisch inhoudelijke inlichtingen of regels die al onderdeel uitmaakten van de verordening 2016.

Het uitvoeringsbesluit omvat nog maar in beperkte mate regels met betrekking tot grondexploitaties die relevant zijn voor behandeling tot in het college. Het uitvoeringsbesluit wordt daarom ingetrokken en relevante werkwijzen worden in 2018 opgenomen in ambtelijke regels. In de paragraaf 'gedetailleerde toelichting op de wijzigingen ten opzichte van de Verordening 2016' is aangegeven welke onderdelen uit het uitvoeringsbesluit zijn opgenomen in de verordening 2018.

4. Overige relevante wijzigingen

- Artikel 6 besluitvorming herziening (deels gewijzigd).

De regels omtrent de definitie van 'substantiële wijzigingen' zijn op onderdelen aangepast. In de praktijk bleken sommige onderdelen niet eenduidig te zijn.

- Artikel 9. Klusobjecten (wijziging op voormalig artikel 8).

Aan dit artikel zijn meerdere regels toegevoegd vanuit het uitvoeringsbesluit 2014 m.b.t. klusobjecten.

- Voormalig Artikel 13. Grip op Grote Projecten (vervallen).

Dit artikel is in zijn geheel komen te vervallen. De regels omtrent het opstellen van de Grip rapportages zijn reeds opgenomen in raadsbesluiten en gaan ook verder dan alleen de grondexploitaties.

- Voormalig hoofdstuk 5 Reserves en voorzieningen grondexploitaties' (vervallen) .

Het voormalig hoofdstuk 5 'Reserves en voorzieningen grondexploitaties' is opgeheven. De definities van de reserves en voorzieningen zijn opgenomen in de begrippenlijst danwel opgenomen in de laatst vastgestelde programmarekening en -begroting.

Algemene toelichting op verordening 2018

In dit raadsvoorstel zijn twee soorten toelichtingen opgenomen. Als eerste volgt een algemene toelichting. Hierin wordt ingegaan op de inhoud en de opbouw van de hoofdstukken. Daarna volgt een specifieke en gedetailleerde toelichting op de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van de verordening 2016.

Algemene regelgeving

De algemene regels omtrent begroting en verantwoording over grondexploitaties zijn geborgd via het landelijke Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Algemene verordening financieel beheer en beleid gemeente Den Haag. De verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit heeft dan ook tot doel om nadere of specifieke uitwerking van afspraken tussen college en raad vast te leggen die passen binnen de reeds gestelde kaders. Bij het ontbreken van regelgeving in deze verordening zijn het BBV en de gemeentelijke algemene verordening de leidende principes.

Hoofdstukindeling

In de verordening van 2016 was de inhoud van de grondexploitatie onderdeel van het besluitvormingsproces (projectfasering grondexploitaties). In de nieuwe verordening wordt ten behoeve van overzichtelijkheid, de inhoud van de grondexploitatie in een separaat hoofdstuk 3 weergegeven.

Het hoofdstuk 3 'informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties' is vervangen door hoofdstuk 4 'Begroten en verantwoorden'.

Het hoofdstuk 5 'Reserves en voorzieningen grondexploitaties' is opgeheven. De definities van de reserves en voorzieningen zijn opgenomen in de begrippenlijst danwel opgenomen in de laatst vastgestelde programmarekening en -begroting.

	Verordening 2016	Verordening 2018
Hoofdstuk 1	Begripsbepaling	Begripsomschrijvingen
Hoofdstuk 2	Projectfasering grondexploitaties	Projectfasering grondexploitaties
Hoofdstuk 3	Informatievoorziening en verantwoording grondexploitaties	Inhoud grondexploitaties
Hoofdstuk 4	Reserves en voorzieningen grondexploitaties	Begroten en verantwoorden
Hoofdstuk 5	Strategisch bezit	Strategisch bezit
Hoofdstuk 6	Slotbepalingen	Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Begripsomschrijvingen

Van de belangrijkste begrippen in de verordening wordt een definitie of omschrijving gegeven.

Hoofdstuk 2. Projectfasering grondexploitaties

In het hoofdstuk projectfasering wordt inzicht gegeven in de diverse fasen die een grondexploitatie doorloopt, de autorisatieregels die hierbij horen en welke beslisdocumenten hierbij een rol spelen. Dit verhoogt de inzichtelijkheid van het planproces. Omdat aan de realisatie van projecten vaak grote financiële consequenties en risico's zijn verbonden is het besluitvormingsproces in verschillende fasen opgeknipt. Na elke fase worden de kaders en randvoorwaarden van de grondexploitatie verder ingevuld en kan ook nog besloten worden om het project niet voort te zetten (go/no go momenten).

De eindproducten vervullen ook een belangrijke functie in het vastleggen van afspraken over de aanpak, de organisatie van het project en het beschikbaar stellen van de benodigde middelen en capaciteit. Het belangrijkste uitvoeringsdocument is het projectdocument. In het projectdocument

wordt de relatie gelegd met het budgettair kader uit de programmabegroting. Besluitvorming over projectdocument en de grondexploitatie is vanuit het beginsel van dualisme opgesplitst: de uitvoering van het projectdocument is een verantwoordelijkheid van het College, de Raad heeft het budgetrecht over de grondexploitatiebegroting.

In dit hoofdstuk is ook aangegeven hoe het besluitvormingsproces rondom grondexploitaties verloopt en wat de regels zijn met betrekking tot het maken van een herziening als er sprake is van substantiële afwijkingen van de projectkaders. Een herziening van projectdocument incl. grondexploitatie wordt voorgelegd voor bestuurlijke besluitvorming.

Hoofdstuk 3. Informatievoorziening en verantwoording

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de minimale inhoudelijk vereisten zijn bij vaststelling van een grondexploitatie en een herziening daarvan. Ook de regelgeving over klusobjecten maakt onderdeel uit van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4. Begroten en verantwoorden

Er is in dit hoofdstuk regelgeving opgenomen over de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting bij de programmabegroting. Ook wordt aangegeven hoe en wanneer de raad door het college wordt geïnformeerd met betrekking tot de voortgang op grondexploitaties. Ook de Meerjarenprognose Grondexploitaties en de relatie met de programmabegroting vormt onderdeel van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 5. Strategisch bezit

In dit hoofdstuk zijn de regels omtrent strategisch bezit opgenomen.

Gedetailleerde toelichting op de wijzigingen ten opzichte van de Verordening 2016

In deze paragraaf wordt per artikel toegelicht welke wijzigingen ten opzichte van de Verordening 2016 zijn doorgevoerd.

HOOFDSTUK 2. Projectfasering grondexploitaties

Artikel 2. Autorisatie van voorbereidingskosten (projectopdracht)

Artikel 2.3

Voormalig artikel 2.2: “De projectopdracht wordt vastgesteld door de portefeuillehouder namens het college.” is komen te vervallen omdat de autorisatieregels reeds zijn opgenomen onder de autorisatieregels in artikel 2.3.

Artikel 2.3 (afkomstig van uitvoeringsbesluit art. 2.1.4)

“Bij voorbereidingskosten tot € 200.000 (excl. btw) neemt de portefeuillehouder het besluit tot vaststelling van een projectopdracht”.

Artikel 2.5 (nieuw)

“Voorbereidingskosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling kunnen in deze fase in afwijking op artikel 2.4 worden geactiveerd onder immateriële vast activa en na raadsbesluit”.

Artikel 3. Nota van uitgangspunten

Artikel 3.1 (wijziging)

“In de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten van het project en de randvoorwaarden waarbinnen het project moet worden uitgevoerd beschreven” is vervangen door:

“In de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten van het project beschreven.”

Artikel 3.3 (afkomstig van uitvoeringsbesluit + aanvulling)

Uit uitvoeringsbesluit art.2.2.3: “De nota van uitgangspunten bevat een haalbaarheidsanalyse...” Is gewijzigd in: “Onderdeel van de nota van uitgangspunten is een financiële haalbaarheidsanalyse van de grondexploitatie (haalbaarheidsanalyse).“Het doel van de haalbaarheidsanalyse is het verkennen van de financiële kaders en sturingselementen binnen de ruimtelijke ontwikkeling.”

Artikel 3.4 (afkomstig uit uitvoeringsbesluit + aanvulling)

Uit uitvoeringsbesluit art. 2.2.3: “De haalbaarheidsanalyse bevat minimaal een indicatie van het exploitatiesaldo uitgedrukt in bandbreedtes en een risicoanalyse met inzicht in de grootste risico’s.”

Daaraan is toegevoegd: “Het saldo is gebaseerd op een globale berekening van de kosten en opbrengsten van die ruimtelijke ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op aspecten behorend bij een grondexploitatie op grond van kengetallen danwel globale ramingen.”

Artikel 3.5 (afkomstig uit uitvoeringsbesluit art. 2.2.4)

“In het geval van een negatief exploitatiesaldo moet er zicht zijn op financiële dekking van het negatieve saldo.”

Artikel 3.6 (voormalig art. 3.3, gewijzigd)

“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.”

Is gewijzigd in: “Voorbereidingskosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling kunnen na vaststelling van een nota van uitgangspunten door het college worden geactiveerd onder immateriële vaste activa. Tijdelijke dekking van de voorbereidingskosten na vaststelling van de nota van uitgangspunten vindt plaats vanuit de reserve voorfinanciering en faciliterend grondbeleid. De geactiveerde voorbereidingskosten (IVA) worden na bestuurlijke vaststelling van de grondexploitatie ten laste gebracht van de grondexploitatie.”

Artikel 3.7: was onderdeel van voormalig artikel 3.3.

Artikel 3.8 (nieuw)

De fase van nota van uitgangspunten kan worden overgeslagen indien:

- Er een planologische basis (onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsplan) aanwezig is die in het verlengde ligt van de voorgestelde ontwikkeling en;
- De som van de totale te verwachten absolute nominale omzet (kosten + opbrengsten) lager is dan € 2.500.000 (excl. btw) en;
- Er een overeenkomst is gesloten met derden over de afname van gronden.

Artikel 4. Projectdocument

Artikel 4.1 (aanvulling)

Aan het artikel “de uitvoering van een project start na vaststelling van het projectdocument” is toegevoegd: “inclusief grondexploitatie. Vanaf dat moment wordt een bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.”

Artikel 4.2 (afkomstig uit uitvoeringsbesluit art.2.3.1)

Uit uitvoeringsbesluit: “Het projectdocument wordt vastgesteld door het college.”

Artikel 4.3 (nieuw)

“Indien de omzet van de grondexploitatie behorend bij het projectdocument kleiner is dan € 2,5 miljoen (zie ook artikel 5.3), dan is het college bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen en wordt

het projectdocument inclusief grondexploitatie ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie(s) verzonden.”

Artikel 4.4 (nieuw)

“Indien de omzet van de grondexploitatie behorend bij het projectdocument groter is dan € 2,5 miljoen dan is vaststelling van het projectdocument door het college onder voorbehoud van vaststelling van de grondexploitatie door de raad. Het projectdocument wordt ter kennisname aangeboden aan de raad.”

Artikel 4.6 (wijziging)

“...en bevat daarnaast stedenbouwkundige randvoorwaarden, uitvoerings- en procedurele aspecten, uitvoeringsplanning en risicoanalyses en een gedetailleerde grondexploitatie” is vervangen door:
“...en bevat daarnaast informatie over de plankaders”.

Artikel 4.7 (nieuw)

“Indien het projectdocument naast een grondexploitatie ook betrekking heeft op een gemeentelijk investeringsproject, klusobjectexploitatie en/of faciliterend grondbeleid, dan wordt de financiële relatie tussen de grondexploitatie en de niet-grondexploitatie nader in het projectdocument omschreven.”

Artikel 5. Besluitvorming grondexploitatie

Dit nieuwe artikel vervangt voormalig artikel 6: ‘Besluitvormingsproces grondexploitaties en herzieningen’.

Artikel 5.1 (nieuw)

“De raad stelt de grondexploitatie vast tenzij zij het college bevoegdheid geeft tot vaststelling van een grondexploitatie.”

Artikel 5.2 (aanvulling op voormalig 6.1)

“Grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar worden in alle gevallen door de raad vastgesteld. Is vervangen door”:

“Een grondexploitatie of herziening van een grondexploitatie met een nog te verwachten looptijd langer dan 10 jaar wordt in alle gevallen door de raad vastgesteld. Indien de looptijd langer is dan 10 jaar dan wordt in de grondexploitatie expliciet aangegeven welke risico-beperkende beheersmaatregelen de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico’s die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.”

Artikel 5.3 (wijziging voormalig artikel 6.2)

“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.”. Is vervangen door:

“Het college is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie indien de omzet van de grondexploitatie kleiner is dan € 2,5 miljoen (zijnde de absolute som van nominale kosten en opbrengsten) en de te verwachten looptijd korter is dan 10 jaar.”

Artikel 5.4 (afkomstig uit uitvoeringsbesluit 2.3.4, gewijzigd)

De tekst uit het uitvoeringsbesluit artikel 2.3.4: “Een grondexploitatie is altijd kostenneutraal of batig op het moment van vaststelling (op netto contante waarde). Een voorcalculatorisch tekort op de grondexploitatie wordt gedekt uit een interne (niet zijnde RGB) en/of externe financiering. De externe financiering wordt op startwaarde in de grondexploitatie opgenomen als overige opbrengst. De interne

financiering wordt gedoteerd aan de voorziening Negatieve Plannen.” is vervangen door: “Voor een grondexploitatie met een negatief exploitatiesaldo (op contante waarde) is dekking benodigd ter hoogte van dit negatieve saldo. Deze dekking wordt toegevoegd aan de voorziening negatieve lopende plannen (VNP).”

Artikel 5.6. (wijziging artikel 5.7)

“.....Een grondexploitatie of herziening daarvan inzake besluitvorming onder artikel 6, lid 1 en artikel 6, lid 3 omvat de informatie uit artikel 6, lid 6 voor zover deze geen bedrijfsgevoelige informatie bevat, noch informatie waar de gemeente financieel of anderszins door benadeeld wordt...” is vervangen door: “Het openbare deel van de grondexploitatie omvat de informatie voor zover deze geen bedrijfsgevoelige informatie bevat, noch informatie waar de gemeente financieel of anderszins benadeeld wordt.”

Artikel 6. Besluitvorming herziening grondexploitatie (was artikel 5)

Artikel 6.1 (voormalig artikel 5.1, gewijzigd)

“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.” is vervangen door: “Wanneer tijdens de uitvoering substantieel wordt afgeweken van de plankaders zoals opgenomen in de laatste bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie, dan dient de grondexploitatie inclusief projectdocument opnieuw te worden aangeboden en bestuurlijk te worden vastgesteld (‘herziening’).”

Artikel 6.2 (voormalig artikel 5.2, gewijzigd)

In de ‘substantiële wijzigingen’ (plankaderwijzigingen) zijn de volgende onderdelen gewijzigd:

-“Afwijking van plangrens resulterend in wijziging met minimaal 10% van de totaaloppervlakte van het plan of minimaal 1.000 m². + meer dan 10% afwijking van het percentage uitgeefbaar terrein (minimaal 1.000m²)” is gewijzigd in: “Wijziging van het oppervlak uitgeefbare grond met meer dan 10% ten opzichte van de laatst vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000m² + “wijziging van het oppervlak (her)in te richten openbare ruimte met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000m².”

-Wijziging van het 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) is vervangen door: “wijziging van het oppervlak bouwprogramma per uitgiftecategorie (exclusief parkeren) met een dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlakte, met een minimum van 1.000 m² bvo”.

-“Wijziging in de parkeeroplossing van gebouwd naar maaiveld of van maaiveld naar gebouwd” is gewijzigd in: “Wijziging in de parkeeroplossing (maaiveld, halfverdiept, verdiept, gebouwd) met een nominale impact van minimaal € 250.000”.

-“Toevoegen of laten vervallen van infrastructurele werken (bruggen, duikers) met een waarde van meer dan 250.000” is vervangen door: “Toevoegen of laten vervallen van voorzieningen met een nominale waarde van meer dan € 250.000.”

Artikel 6.3 (voormalig artikel 6.3, gewijzigd)

“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.” is vervangen door: “De raad bevoegd het college tot het vaststellen van een herziening van een grondexploitatie indien de wijziging op de te verwachten omzet als gevolg van de betreffende plankaderwijziging(en) kleiner is dan € 2,5 miljoen (zijnde de absolute som van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten van de betreffende plankaderwijzigingen).”

Artikel 6.4 (voormalig artikel 5.3, gewijzigd)

“Overschrijdingen als gevolg van substantiële wijzigingen (‘plankaderwijzigingen’) dienen separaat met bestuurlijk akkoord 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.” Is vervangen door: “Een negatief effect op het exploitatiesaldo als gevolg van substantiële wijzigingen dient uit andere middelen dan de RGB 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.”

Artikel 6.5 (nieuw)

“Een positief effect op het exploitatiesaldo als gevolg van substantiële wijzigingen dient ter afdekking van een eventuele verslechtering van het risicoprofiel en vloeit anders terug naar de oorspronkelijke dekkingsbron.”

Artikel 7. Projectafsluiting

Artikel 7.1 (wijziging)

“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” is gewijzigd in: “De raad wordt geïnformeerd over de afsluiting van een grondexploitatie, deelexploitatie met negatief exploitatiesaldo of restplan, via de paragraaf grondbeleid van de programmarekening. Het resultaat wordt verrekend met de RGB danwel VNP.”

Artikel 7.3 Afkomstig uit uitvoeringsbesluit artikel 2.5.4 en 2.5.5.

HOOFDSTUK 3 Inhoud Grondexploitaties

Artikel 8. Inhoud grondexploitatie (was onderdeel van voormalig artikel 6)

Artikel 8.1 (was artikel 6.5)

“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. “ wordt vervangen door de definitie uit de BBV: “Er is sprake van een grondexploitatie indien in bezit zijnde gronden en eventueel aanwezige opstallen worden omgevormd tot bouwrijpe grond, met als oogmerk(opnieuw) te worden bebouwd. “

Artikel 8.2 (voormalig 6.6 en 6.7)

- Er wordt in de verordening 2018 geen onderscheid meer gemaakt tussen een ‘geheime grondexploitatie’ en een ‘separate openbare grondexploitatie’ ten behoeve van besluitvorming in de raad. Er wordt uitgegaan van het opstellen van één document , te weten een (openbare) grondexploitatie met geheime bijlage.

- De regels over de minimale vereisten van de inhoud van de grondexploitatie zijn verduidelijkt. Doelstelling is om de grondexploitatie begrijpelijk en leesbaarder te maken, zonder daarbij afbreuk te doen aan de inhoudelijke kwaliteit.
- De geheime bijlage omvat de toelichting op de begroting en de toelichting op de risicoanalyse. De toelichting op de begroting omvat feitelijk de onderbouwing per hoofdstuk van de grondexploitatie. De toelichting op de risicoanalyse bevat de omvang van de risico's en de omschrijving van de risico's en kansen inclusief beheersmaatregelen.

Artikel 8.3: afkomstig van uitvoeringsbesluit art. 3.3. + aangepast.

“Een risicoanalyse omvat minimaal:

- een aanduiding van de positieve en negatieve projectrisico's binnen het plan. Hierbij wordt de aard, omvang, kans van optreden en beheersmaatregelen vermeld;
- een aanduiding van de marktrisico's binnen het plan. De algemene marktrisico's worden gebaseerd op marktscenario's zoals zijn opgenomen in de laatst bestuurlijk vastgestelde MPG. De algemene marktrisico's worden met een 100% kans van optreden opgenomen in de risicoanalyse;
- een overzicht van impact van de grondexploitatie op het benodigd weerstandsvermogen MPG. Bij herzieningen wordt hierop aanvullend aangegeven wat het verschil is tussen de laatst vastgestelde impact (op basis van laatst vastgestelde MPG) en de huidige impact”

is vervangen door :

De risicoanalyse van de grondexploitatie omvat minimaal:

- Een totaaloverzicht van het risicoprofiel opgebouwd uit gewogen projectrisico's, gewogen projectkansen en algemene marktrisico's.
- Een toelichting op de projectrisico's en projectkansen. Hierbij wordt de aard, omvang, kans van optreden en beheersmaatregelen vermeld.
- een toelichting op de algemene marktrisico's binnen het plan. De algemene marktscenario's die van toepassing zijn, zijn gebaseerd op de laatst bestuurlijk vastgestelde MPG. Afwijkingen op de algemene marktscenario's worden apart toegelicht en vastgesteld.

En nieuw artikel 8.5:

“In de herziening van een grondexploitatie wordt in de verschillenverklaring bij de grondexploitatiebegroting specifiek een onderscheid gemaakt in welke financiële effecten een gevolg zijn van een substantiële wijziging (‘plankaderwijziging’) en welke effecten een gevolg zijn van effecten binnen de plankaders.”

Artikel 9. Klusobjecten (voormalig artikel 8).

Aan dit artikel zijn meerdere regels toegevoegd ten opzichte van de verordening 2016:

Artikel. 9.2 (nieuw). Een klusobject is geen grondexploitatie maar wordt als een investering met economisch nut opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP).

Artikel 9.3 (nieuw). De rentelasten over de activa in aanbouw worden gedekt uit de reserve activa financiering en zijn onderdeel van de klusobjectexploitatie.

Artikel 9.4 (nieuw). De voor- en nadelen op exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) tijdens uitvoering van de klusobjectexploitatie worden verrekend met de RGB.

HOOFDSTUK 4 Begroten en verantwoorden

Artikel 10 Programmabegroting: jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting (nieuw)

Dit is een nieuw artikel:

- Jaarlijks stelt de raad in de programmabegroting de totale grondexploitatiebegroting vast inclusief de betreffende geactualiseerde lasten, baten, dotaties en onttrekkingen aan reserves en voorzieningen en een analyse van de ontwikkeling hiervan.
- De vastgestelde grondexploitatiebegrotingen worden minimaal jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd via de programmabegroting.

Artikel 11 Onderbouwing jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting: MPG (nieuw) en

Artikel 12 Jaarlijkse actualisatie van het weerstandsvermogen: MPG (nieuw)

De twee artikelen vervangen voormalig artikel 12. 'Meerjarenprognose Grondexploitaties'. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van voormalig artikel 12 zijn:

Voormalig artikel 12.2 "De MPG wordt als onderdeel van de programmabegroting ter kennisname voorgelegd aan de raad" is gewijzigd in: art. 11.1: "De MPG geeft een gedetailleerde onderbouwing van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen zoals opgenomen in de programmabegroting" en artikel 11.2: "De MPG wordt vastgesteld door het college. De MPG wordt ter kennisname voorgelegd aan de raad."

Uit uitvoeringsbesluit art.3.3.7: "De projectrisicoanalyse wordt – indien onderdeel van de Top 40 – jaarlijks geactualiseerd en bestuurlijk vastgesteld via de Bijlage MPG." Is gewijzigd in art. 11.4: "In de MPG vindt jaarlijks een update plaats van de operationele grondexploitaties en grondexploitaties van verbonden partijen van projecten met een te verwachten omzet groter dan € 2,5 miljoen. Dit betreft een integrale actualisatie van plankaders, begroting, saldo en risicoanalyse. De belangrijkste verschillen worden hierbij toegelicht."

Voormalig art. 12.3: "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." Is gewijzigd in: art. 12.1 "In de MPG wordt jaarlijks het benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties, verbonden partijen met een grondexploitatie, klusobjecten en anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie bepaald. Dit gebeurt op basis van een marktrisicoanalyse, projectrisicoanalyses, optelling van de positieve saldi van grondexploitaties en eventuele risicovoorzieningen"

Artikel 13 Begrotingsuitvoering: Halfjaarbericht (voormalig art. 9, gewijzigd).

Dit artikel vervangt voormalig artikel 9 Halfjaarbericht. "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 is gewijzigd in: "In het halfjaarbericht wordt de voortgang op de begrotingsuitvoering van het lopende jaar toegelicht".

Voormalig artikel 13. Grip op Grote Projecten. (vervallen).

Dit artikel is in zijn geheel komen te vervallen. De regels omtrent het opstellen van de Grip rapportages zijn reeds opgenomen in raadsbesluiten.

Artikel 14 Begrotingsverantwoording: Programmarekening (gewijzigd)

Dit artikel vervangt voormalig artikel 10 ‘Programmarekening’ en 11 ‘Regels voor verschillenverklaring bij halfjaarbericht en programmarekening’.

HOOFDSTUK 5 Strategisch bezit

Artikel 15 (voormalig artikel 19. Strategisch bezit)

Artikel 15.3.(gewijzigd)

“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”. Is vervangen door: “De dekking van het exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) van het strategisch bezit komt ten laste van de reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling (SVS). Bij het besluit tot een nieuwe strategische aankoop is een dekkingsvoorstel opgenomen voor een toevoeging aan de reserve SVS ter hoogte van het verwachte exploitatieresultaat.”

HOOFDSTUK 6. Slotbepalingen

Artikel 16. Inwerkingtreding

Artikel 16.3 (nieuw)

Dit artikel is toegevoegd in het kader van de accountantscontrole over de rechtmatigheid van de gemeentelijke programmarekening. In dit artikel wordt aangegeven dat handelingen die in 2017 (of eerder) zijn verricht, moeten worden getoetst aan de hand van de toen geldende verordening. In het voorjaar van 2018 wordt de programmarekening over 2017 aan de raad aangeboden, onderdeel hiervan is de verantwoording over grondexploitaties. Op dat moment is het hierover gestelde in de verordening 2018 van toepassing.

Besluit

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 12 december 2017,

besluit vast te stellen de navolgende Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018.

Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch Bezit, gemeente Den Haag 2018

AFDELING A. BEHEERSREGELS GRONDEXPLOITATIES

HOOFDSTUK 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

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

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Anticiperende aankoop | Panden en gronden die zijn aangekocht voor een concrete planontwikkeling. Voorafgaand aan de verwerving moet de nota van uitgangspunten door het college zijn vastgesteld. |
| - Bouwgrond in exploitatie (BIE) | Gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatie(complex) en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Bouwgrond in exploitatie' (BIE) is een boekhoudkundige post en wordt in de jaarrekening apart vermeld op de financiële balans. |
| - Benodigd weerstandsvermogen | Dat deel van de reserve Grondbedrijf dat nodig is om risico's van de operationele grondexploitaties, verbonden partijen met een grondexploitatie, klusobjecten en anterieure overeenkomsten behorend bij een grondexploitatie te kunnen opvangen. Het benodigd weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een financiële bandbreedte en betreft de omvang van projectkansen. Deze bandbreedte wordt jaarlijks berekend in de Meerjarenprognose Grondexploitaties. Het verschil tussen het minimaal en maximaal benodigd weerstandsvermogen. |
| - Deelexploitatie | Een grondexploitatie bestaat uit één of meer zelfstandig te realiseren delen van het plangebied. Deze plandelen zijn ruimtelijk en qua uitvoering samenhangende eenheden. Een deelexploitatie is een exploitatieberekening voor één van deze delen. |

- Disconteringsvoet

Grondslag voor het bepalen van het exploitatiesaldo op contante waarde. De te hanteren disconteringsvoet is met ingang van 2016 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2%.
- Exploitatiesaldo

Het verwachte grondexploitatie resultaat van het project c.q. het saldo van de grondexploitatiebegroting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen startwaarde, eindwaarde en netto contante waarde. De startwaarde is het saldo van de grondexploitatie zonder de effecten van inflatie en rente. Het prijspeil is 1 januari van het jaar van opstelling. De eindwaarde is de voor inflatie gecorrigeerde kosten en opbrengsten vermeerderd met rente over zowel kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatiebegroting. De contante waarde is de eindwaarde teruggerekend met de disconteringsvoet tot peildatum.
- Geo-overzicht

Een overzicht van de grondexploitatiebegroting uit het gemeentelijke grondexploitatiesysteem.
- Grondexploitatie (grex)

Een grondexploitatie is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Er is sprake van een grondexploitatie indien in bezit zijnde gronden en eventueel aanwezige opstallen worden omgevormd tot bouwrijpe grond, met als oogmerk(opnieuw) te worden bebouwd.
- Grondexploitatiebegroting

Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatie(complex) waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend). Hierbij wordt een indeling in hoofdposten gehanteerd.
- Haalbaarheidsanalyse

Een financiële haalbaarheidsanalyse van de grondexploitatie die als bijlage dient bij een nota van uitgangspunten.
- Halfjaarbericht

De rapportage van het college aan de raad over de voortgang van de begrotingsuitvoering van de eerste helft van het begrotingsjaar.
- (project)Herziening

Een nieuw bestuurlijk besluit over het projectdocument en grondexploitatie omdat tijdens de uitvoering van de grondexploitatie substantieel wordt afgeweken van wat is gesteld ten aanzien van de plankaders.
- Jaarschijf

Het overzicht van de verrichte investeringen en te incasseren opbrengsten over het dienstjaar.

- 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 opknopverplichting. KO-klusobjecten zijn rendabele investeringen met economisch nut. Klusobjecten maken deel uit van de bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er worden geen separate aankopen gedaan voor dit type objecten ter aanvulling van de bestaande vastgoedportefeuille.
- Meerjarenprognose Grondexploitaties
Onderbouwing van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting en onderbouwing van het benodigd weerstandvermogen bij de programmabegroting.
- Meerjaren Investeringsplan (MIP)
een lijst aan voorgenomen investeringen en investeringen in aanbouw in de stad. Het gaat altijd over de bruto investering en niet alleen over het gemeentelijk aandeel er in.
- Nota van uitgangspunten (NvU)
Een bestuurlijk document waarin de uitgangspunten van een project zijn vastgelegd.
- (te verwachten) Omzet
De (te verwachten) nominale kosten en opbrengsten (excl. rente en inflatie) in de grondexploitatiebegroting inclusief verstrekte budgetten en reeds aangegane verplichtingen.
- Plankaders
De ruimtelijke, kwalitatieve en programmatische kenmerken van de grondexploitatie.
- 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.
- Plangebied/plangrens
De begrenzing van de grondexploitatie waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de investeringen binnen dit gebied.
- Portefeuillehouder
Wethouder die voor een bepaalde portefeuille of onderwerp verantwoordelijk is.
- Programmabegroting
De meerjarige programmaring bestaande uit de beleidsbegroting en de financiële begroting zoals bedoeld in het BBV.
- 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, investeringsproject, klusobjecten, anterieure overeenkomsten die een relatie hebben met een grondexploitatie. Ook wel een gebiedsontwikkeling genoemd.

- Projectopdracht
Document waarmee de dienst toestemming en budgetten krijgt om een nota van uitgangspunten voor te bereiden.
- Projectdocument
Een door het 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.
- Reële waarde
De startwaarde gecorrigeerd voor inflatie.
- (Bestemmings)Reserve
Een financiële reservering met een specifiek doel, waarbij de aanwending nog niet specifiek is beschreven en waar geen expliciete verplichting tegenover staat (voorbeeld: reserve Grondbedrijf).
- Reserve voorfinanciering en faciliterend grondbeleid
Reserve ten behoeve voorfinanciering van gemaakte lasten op projecten met betrekking tot actief en faciliterend grondbeleid tot het moment dat deze lasten verhaald kunnen worden.
- Reserve Grondbedrijf
De RGB is het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf. Het dient ter verrekening van het rekeningresultaat op operationele grondexploitaties, grondexploitaties van verbonden partijen, anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie en klusobjecten voor zover sprake is van winsten of verliezen die niet worden veroorzaakt door substantiële afwijkingen.
- Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling (SVS)
Deze reserve dient ter dekking van de exploitatiesaldi (inclusief kapitaallasten) van de strategische vastgoedportefeuille. Mutaties in de reserve ontstaan door positieve en negatieve exploitatiesaldi van vastgoed in deze portefeuille. De mutaties hebben betrekking op het afdekken van de rentelasten, beheerlasten en afschrijving van strategisch bezit. De hoofdsom wordt geleend bij de Centrale Treasury. Het vastgoed wordt ingebracht in de materiële vaste activa van de CVDH.
- Restplan
Een restplan wordt aangemaakt als een operationele grondexploitatie wordt afgesloten. De resterende begrotingen in de grondexploitatie worden daarbij overgeheveld naar een nieuw restplan.

- (Financieel) risico
Financiële effecten die kunnen optreden tijdens de uitvoering van de grondexploitatie maar die niet zijn opgenomen in de grondexploitatiebegroting (en exploitatiesaldo) omdat de kans van optreden lager wordt geacht dan 50%. Een risico bestaat uit een omvang van het risico en de kans van optreden van het risico. Een risico wordt afgedekt door de reserve Grondbedrijf. Er is sprake van een risico als het financiële effect zich voordoet binnen de gestelde plankaders van de grondexploitatie. Financiële effecten die het gevolg zijn van substantiële afwijkingen op het plankader zijn geen risico's, maar aanleiding voor een herziening.
- Risicoanalyse
De inventarisatie van risico's en kansen 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.
- Risicoprofiel
Het financiële resultaat van de risicoanalyse. Het betreft een totaaloptelling van gewogen (de som van omvang van het risico en kans van optreden) projectrisico's, projectkansen en marktrisico's.
- Strategisch bezit/aankoop
Vastgoed dat is of wordt aangekocht om een grondpositie te verwerven in gebieden waarvoor nog geen concrete planvorming aanwezig is.
- Uitgiftecategorie
De functies zoals gedefinieerd in de Grondprijzenbrief.
- Vastgestelde grondexploitatie
Bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie of de geactualiseerde vastgestelde grondexploitatie zoals opgenomen in de programmabegroting.
- 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).
- Voorbereidingskosten
Kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten, apparaatskosten van de voorbereiding en planschadevergoedingen.
- Voorbereidingsbudget
Een verstrekt budget ter dekking en afboeking van voorbereidingskosten.
- Voorziening negatieve lopende plannen MPG
De voorziening die dient ter dekking van operationeel verklaarde grondexploitaties met een negatief plansaldo op contante waarde.

HOOFDSTUK 2 Projectfasering grondexploitaties

Artikel 2 Autorisatie van voorbereidingskosten (projectopdracht)

1. In de projectopdracht worden doel, indicatief programma, aanpak, benodigde middelen, planning en dekkingsbronnen opgenomen om te komen tot een nota van uitgangspunten.
2. Na vaststelling van een projectopdracht mogen er voorbereidingskosten worden gemaakt.
3. De regels voor vaststelling van een projectopdracht en het maken van voorbereidingskosten zijn als volgt:
 - Bij voorbereidingskosten tot € 200.000 (excl. btw) neemt de portefeuillehouder het besluit tot vaststelling van een projectopdracht.
 - Bij voorbereidingskosten tussen de € 200.000 en tot € 500.000 (excl. btw) stelt het college de projectopdracht vast.
 - Bij voorbereidingskosten van € 500.000 tot € 2,5 miljoen (excl. btw) legt het college het besluit tot vaststelling van de projectopdracht, 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 (excl. btw) stelt de raad de projectopdracht vast.
4. Dekking van de voorbereidingskosten vindt plaats door middel van voorbereidingsbudgetten.
5. Voorbereidingskosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling kunnen in afwijking op artikel 2.4 worden geactiveerd onder immateriële vast activa en na raadsbesluit.

Artikel 3 Nota van uitgangspunten (NvU)

1. In de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten van het project beschreven.
2. De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door het college. Het college stuurt de nota ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie.
3. Onderdeel van de nota van uitgangspunten is een financiële haalbaarheidsanalyse van de grondexploitatie ('haalbaarheidsanalyse'). Het doel van de haalbaarheidsanalyse is het verkennen van de financiële kaders en sturingselementen binnen de ruimtelijke ontwikkeling.
4. De haalbaarheidsanalyse bevat minimaal een indicatie van het exploitatiesaldo uitgedrukt in bandbreedtes en een risicoanalyse met inzicht in de grootste risico's. Het saldo is gebaseerd op een globale berekening van de kosten en opbrengsten van die ruimtelijke ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op aspecten behorend bij een grondexploitatie op grond van kengetallen danwel globale ramingen.

5. In het geval van een negatief exploitatiesaldo moet er zicht zijn op financiële dekking van het negatieve saldo.
6. Voorbereidingskosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling kunnen na vaststelling van een nota van uitgangspunten door het college worden geactiveerd onder immateriële vaste activa. Tijdelijke dekking van de voorbereidingskosten na vaststelling van de nota van uitgangspunten vindt plaats vanuit de reserve voorfinanciering en faciliterend grondbeleid. De geactiveerde voorbereidingskosten (IVA) worden na bestuurlijke vaststelling van de grondexploitatie ten laste gebracht van de grondexploitatie.
7. Wanneer er anticiperende aankopen plaatsvinden dan worden deze geactiveerd als materieel vast actief cf. hoofdstuk 5 strategisch bezit.
8. De fase van nota van uitgangspunten kan worden overgeslagen indien:
 - Er een planologische basis (onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsplan) aanwezig is die in het verlengde ligt van de voorgestelde ontwikkeling en;
 - De som van de totale absolute nominale omzet (kosten + opbrengsten) lager is dan € 2.500.000 (excl. btw) en;
 - Er een overeenkomst is gesloten met derden over de afname van gronden.

Artikel 4 Projectdocument

1. De uitvoering van een project start na vaststelling van het projectdocument inclusief grondexploitatie. Vanaf dat moment wordt een bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.
2. Het projectdocument wordt vastgesteld door het college.
3. Indien de omzet van de grondexploitatie behorend bij het projectdocument kleiner is dan € 2,5 miljoen (zie ook artikel 5.3), dan is het college bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen en wordt het projectdocument inclusief grondexploitatie ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie(s) verzonden.
4. Indien de omzet van de grondexploitatie behorend bij het projectdocument groter is dan € 2,5 miljoen dan is vaststelling van het projectdocument door het college onder voorbehoud van vaststelling van de grondexploitatie door de raad. Het projectdocument wordt ter kennisname aangeboden aan de raad.
5. In het projectdocument wordt de relatie aangegeven met het door de raad vastgestelde kader zoals aangegeven in de programmabegroting.
6. Het projectdocument voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten, of geeft in een argumentatie aan waarom uitgangspunten niet worden gehandhaafd. Het bevat daarnaast informatie over de plankaders. Hierbij wordt de checklist grote projecten (RIS161689), afkomstig uit het rapport Grip op grote projecten (RIS169996A), als leidraad gehanteerd.
7. Indien het projectdocument naast een grondexploitatie ook betrekking heeft op een gemeentelijke investeringsproject, klusobjectexploitatie en/of faciliterend grondbeleid, dan

wordt de financiële relatie tussen de grondexploitatie en de niet-grondexploitatie nader in het projectdocument omschreven.

Artikel 5 Besluitvorming grondexploitatie

1. De raad stelt de grondexploitatie vast tenzij zij het college bevoegdheid geeft tot vaststelling van een grondexploitatie.
2. Een grondexploitatie of herziening van een grondexploitatie met een nog te verwachten looptijd langer dan 10 jaar wordt in alle gevallen door de raad vastgesteld. Indien de looptijd langer is dan 10 jaar dan wordt in de grondexploitatie expliciet aangegeven welke risico-beperkende beheersmaatregelen de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.
3. Het college is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie indien de omzet van de grondexploitatie kleiner is dan € 2,5 miljoen (zijnde de absolute som van nominale kosten en opbrengsten) en de te verwachten looptijd korter is dan 10 jaar.
4. Voor een grondexploitatie met een negatief exploitatiesaldo (op contante waarde) is dekking benodigd ter hoogte van dit negatieve saldo. Deze dekking wordt toegevoegd aan de voorziening negatieve lopende plannen (VNP).
5. Voor een grondexploitatie met een negatief risicoprofiel dient een dotatie aan de reserve Grondbedrijf (RGB) plaats te vinden ter grootte van het risicoprofiel. Indien sprake is van een positief exploitatiesaldo dan dient deze ter (gedeeltelijke) dekking van het risicoprofiel.
6. Het openbare deel van de grondexploitatie omvat de informatie voor zover deze geen bedrijfsgevoelige informatie bevat, noch informatie waar de gemeente financieel of anderszins door benadeeld wordt.
7. Bij vaststelling van een projectdocument worden de tot dan toe gerealiseerde voorbereidingskosten ten laste gebracht aan de grondexploitatie.

Artikel 6 Besluitvorming herziening grondexploitatie (incl. herziening projectdocument)

1. Wanneer tijdens de uitvoering substantieel wordt afgeweken van de plankaders zoals opgenomen in de laatste bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie, dan dient de grondexploitatie inclusief projectdocument opnieuw te worden aangeboden en bestuurlijk te worden vastgesteld ('herziening').
2. Onder substantiële wijzigingen wordt het volgende verstaan:
 - Wijziging van het oppervlak uitteefbare grond met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000 m² ;
 - Wijziging van het oppervlak (her)in te richten openbare ruimte met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000 m²;
 - Wijziging van het kwalitatief uitvoeringsniveau zoals gedefinieerd in het Gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte;

- Wijziging van het totaal aantal woningen met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde aantal, met een minimum van 10 woningen;
 - Wijziging van het oppervlak bouwprogramma per uitgiftecategorie (exclusief parkeren) met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde oppervlakte, met een minimum 1.000 m² bvo;
 - Wijziging in de parkeeroplossing (maaiveld, halfverdiept, verdiept, gebouwd) met een nominale impact van minimaal € 250.000;
 - Afwijking op de totale grondexploitatie in de verhouding sociale woningen en vrije sectorwoningen met 2% punt;
 - Toevoegen of laten vervallen van voorzieningen met een nominale waarde van meer dan € 250.000;
3. De raad bevoegd het college tot het vaststellen van een herziening van een grondexploitatie indien de wijziging op de te verwachten omzet als gevolg van de betreffende plankaderwijziging(en) kleiner is dan € 2,5 miljoen (zijnde de absolute som van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten van de betreffende plankaderwijzigingen).
 4. Een negatief effect op het exploitatiesaldo als gevolg van substantiële wijzigingen dient uit andere middelen dan de RGB 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.
 5. Een positief effect op het exploitatiesaldo als gevolg van substantiële wijzigingen dient ter afdekking van een eventuele verslechtering van het risicoprofiel en vloeit anders terug naar de oorspronkelijke dekkingsbron.

Artikel 7 Projectafsluiting

1. De raad wordt geïnformeerd over de afsluiting van een grondexploitatie, deelexploitatie met negatief exploitatiesaldo of restplan, via de paragraaf grondbeleid van de programmarekening. Het resultaat wordt verrekend met de RGB danwel VNP.
2. Een grondexploitatie wordt afgesloten als:
 - alle risico's zijn gedekt en;
 - de verwachte kosten niet meer bedragen dan 10% van de totale projectkosten en;
 - er geen uitgifte meer plaatsvindt.
3. Een eventueel restant aan begroting van kosten en opbrengsten wordt in een restplan opgenomen. Een restplan kan worden afgesloten als alle financiële verplichtingen zijn afgerond.
4. Afsluiting van een deelexploitatie vindt onder dezelfde voorwaarden plaats als lid 2. met de uitzondering dat afsluiten van een deelexploitatie met een positief exploitatiesaldo plaatsvindt via een collegebesluit (tussentijdse winstneming).

HOOFDSTUK 3 Inhoud Grondexploitaties

Artikel 8 Inhoud grondexploitatie

1. Er is sprake van een grondexploitatie indien in bezit zijnde gronden en eventueel aanwezige opstallen worden omgevormd tot bouwrijpe grond, met als oogmerk(opnieuw) te worden bebouwd.
2. Een grondexploitatie bestaat in elk geval uit:
Plankaders (openbaar)
 - a) Een kaart met de exacte begrenzing van het plangebied, eventuele deelgebieden en een aanduiding van het toekomstig ruimtegebruik.
 - b) Een 'btw-kaart' ten behoeve van vastlegging van de fiscale ruimtegebruikssleutel.
 - c) Een beschrijving van de bouwkwavels en het uitgifteprogramma conform de categorieën van de gemeentelijke grondprijzenbrief incl. parkeervoorzieningen.
 - d) Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de omschrijving van de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte inclusief het kwalitatief uitvoeringsniveau van de openbare ruimte conform handboek openbare ruimte.
 - e) Indien van toepassing een overzicht op basis van de Wro/Bro bepalingen voor kosten van bovenwijkse voorzieningen. Indien een meerderheid van bovenwijkse voorzieningen toerekenbaar is aan het plangebied dan vindt een volledige toerekening van kosten aan de grondexploitatie plaats.
 - f) Een planning van voorgenoemde werkzaamheden en gronduitgifte.
 - g) Een omschrijving van de bandbreedte in de plankaders zoals deze voortkomen vanuit het projectdocument.*Een grondexploitatiebegroting (openbaar)*
 - h) Een grondexploitatiebegroting met gerealiseerde kosten en opbrengsten en te verwachten kosten en opbrengsten. De begroting leidt tot een exploitatiesaldo uitgedrukt in nominale waarde, contante waarde en eindwaarde.
 - i) Het gehanteerde rentepercentage, disconteringsvoet, percentage kostenstijging en opbrengstenstijging. Afwijkingen op de standaardpercentages worden apart toegelicht.
 - j) Een omschrijving van de plankosten op basis van de Haagse plankostennormering inclusief gerealiseerde voorbereidingskosten. Afwijkingen op de standaardnormeringen in de grondexploitatie worden apart toegelicht.*Een geheime bijlage:*
 - a) Een geo-overzicht.
 - b) Een specificatie van en toelichting op de grondexploitatiebegroting per kostensoort en opbrengstensoort van de grondexploitatiebegroting.
 - c) Een risicoanalyse.
3. De risicoanalyse van de grondexploitatie omvat minimaal:
 - Een totaaloverzicht van het risicoprofiel opgebouwd uit gewogen projectrisico's, gewogen projectkansen en algemene marktrisico's.
 - Een toelichting op de projectrisico's en projectkansen. Hierbij wordt de aard, omvang, kans van optreden en beheersmaatregelen vermeld.

- een toelichting op de algemene marktrisico's binnen het plan. De algemene marktscenario's die van toepassing zijn, zijn gebaseerd op de laatst bestuurlijk vastgestelde MPG. Afwijkingen op de algemene marktscenario's worden apart toegelicht en vastgesteld.
4. Een herziening van een grondexploitatie bevat in elk geval de onderdelen uit artikel 8 lid 2 die wijzigen als gevolg van de plankaderwijzigingen. Met als aanvulling verschillenverklaringen op de volgende onderdelen, indien van toepassing:
 - Ruimtegebruik;
 - Bouwprogramma;
 - Grondexploitatiebegroting;
 - Risicoanalyse.
 5. In de herziening van een grondexploitatie wordt in de verschillenverklaring bij de grondexploitatiebegroting specifiek een onderscheid gemaakt in welke financiële effecten een gevolg zijn van een substantiële wijziging ('plankaderwijziging') en welke effecten een gevolg zijn van effecten binnen de plankaders.
 6. Om bij herziening van de grondexploitatie af te mogen wijken van de minimale vereisten zoals gesteld in artikel 8, lid 2 en artikel 8 lid 4 dient hiertoe expliciet te worden besloten en te worden beargumenteerd in het bestuurlijke document.
 7. 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.

Artikel 9 Klusobjecten

1. De artikelen genoemd onder hoofdstuk 2 met betrekking tot projectfasering zijn eveneens van toepassing op de klusobjectexploitaties ('klusobject').
2. Een klusobject is geen grondexploitatie maar wordt als een investering met economisch nut opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP).
3. De rentelasten over de activa in aanbouw worden gedekt uit de reserve activa financiering en zijn onderdeel van de klusobjectexploitatie.
4. De voor- en nadelen op het exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) tijdens uitvoering van de klusobjectexploitatie worden verrekend met de RGB.

HOOFDSTUK 4 Begroten en verantwoorden

Artikel 10 Programmabegroting: jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting

1. Jaarlijks stelt de raad in de programmabegroting de totale grondexploitatiebegroting vast inclusief de betreffende geactualiseerde lasten, baten, dotaties en onttrekkingen aan reserves en voorzieningen en een analyse van de ontwikkeling hiervan.

2. De vastgestelde grondexploitatiebegrotingen worden minimaal jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd via de programmabegroting.

Artikel 11 Onderbouwing jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting: MPG

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) geeft een gedetailleerde onderbouwing van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen zoals opgenomen in de programmabegroting.
2. De MPG wordt vastgesteld door het college. De MPG wordt ter kennisname voorgelegd aan de raad.
3. De MPG geeft een meerjareninzicht in de totale grondexploitatieportefeuille op tenminste de onderdelen begroting, bouwprogramma en risico's.
4. In de MPG vindt jaarlijks een update plaats van de operationele grondexploitaties en grondexploitaties van verbonden partijen van projecten met een te verwachten omzet groter dan € 2,5 miljoen. Dit betreft een integrale actualisatie van plankaders, begroting, saldo en risicoanalyse. De belangrijkste verschillen worden hierbij toegelicht.

Artikel 12 Jaarlijkse actualisatie van het weerstandsvermogen: MPG

1. In de MPG wordt jaarlijks het benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties, verbonden partijen met een grondexploitatie, klusobjecten en anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie bepaald. Dit gebeurt op basis van een marktrisicoanalyse, projectrisicoanalyses, optelling van de positieve saldi van grondexploitaties en eventuele risicovoorzieningen.
2. Het benodigd weerstandsvermogen en het aanwezig weerstandsvermogen in de vorm van de RGB worden in de MPG met elkaar geconfronteerd via een vijfjaarsprognose. De uitkomst hiervan vormt onderdeel van de programmabegroting.
3. Indien de RGB zich op het einde van de vijfjaarsprognose bevindt onder het minimaal benodigd weerstandsvermogen doet de verantwoordelijke portefeuillehouder in de MPG voorstellen aan het college om de RGB tot op het niveau van het minimaal benodigd weerstandsvermogen te krijgen.
4. Indien de RGB zich op het eind van de vijfjaarsprognose bevindt boven het maximaal benodigd weerstandsvermogen dan doet de verantwoordelijke portefeuillehouder voorstellen aan het college ter onttrekking van de RGB.
5. In de MPG wordt jaarlijks de algemene marktscenario's vastgelegd die standaard van toepassing zijn op de risicoanalyse van grondexploitaties.

Artikel 13 Begrotingsuitvoering: Halfjaarbericht

1. In het halfjaarbericht wordt de voortgang op de begrotingsuitvoering van het lopende jaar toegelicht.

Artikel 14 Begrotingsverantwoording: Programmarekening

1. In de programmarekening wordt over de uitvoering van de totale grondexploitatiebegroting verantwoording afgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties.
2. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de grondexploitatiebegroting op de jaarschijf worden in de programmarekening gemeld op het betreffende programma.
3. Nieuwe inzichten die de grondexploitatiebegroting raken en substantiële afwijking in plansaldi tot gevolg hebben worden in de paragraaf Grondbeleid toegelicht.

AFDELING B. STRATEGISCH BEZIT

HOOFDSTUK 5 Strategisch bezit

Artikel 15 Strategisch bezit

1. Voor het doen van strategische aankopen wordt een rentedragende lening aangetrokken bij de Centrale Treasury.
2. De regels tot strategische aankopen zijn als volgt:
 - Bij strategische aankopen tot € 1.000.000 (excl. btw) neemt het college het besluit tot aankoop.
 - Bij strategische aankopen van € 1.000.000 tot € 2.500.000 (excl. btw) legt het college het besluit, voorafgaand aan de definitieve besluitvorming, ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie(s).
 - Bij strategische aankopen vanaf € 2.500.000 (excl. btw) neemt de raad het besluit.
3. De dekking van het exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) van het strategisch bezit komt ten laste van de reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling (SVS). Bij het besluit tot een nieuwe strategische aankoop is een dekkingsvoorstel opgenomen voor een toevoeging aan de reserve SVS ter hoogte van het verwachte exploitatieresultaat.

HOOFDSTUK 6 Slotbepalingen

Artikel 16 Inwerkingtreding

1. De Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018 treedt in werking de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2018.
2. De Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016 (RIS297500) wordt ingetrokken.
3. De Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2016 blijft van toepassing op alle financiële beheershandelingen die voor de inwerkingtreding van de verordening beheersregels grondexploitatie en strategisch bezit 2018 zijn verricht.

Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening betreffende de Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018”.

Artikel 18 Actualisering

Deze verordening wordt minimaal elke vijf jaar geactualiseerd en aan de raad ter vaststelling aangeboden tenzij de evaluatie in artikel 23 aanleiding geeft tot actualisatie.

Artikel 19 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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari, 2018

De griffier,

De voorzitter,