

**Datum**

5 november 2025

Ons Kenmerk

DSO/10967190

RIS323689

Geamendeerd voorstel van het college inzake het vaststellen van de Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026

Toelichting

Inleiding

In 2024 is de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategische bezit 2018 (hierna: Verordening 2018) geëvalueerd. Uit de gesprekken met de commissie Ruimte, de Rekeningencommissie en uit bevindingen van de accountant is een aantal punten naar voren gekomen welke zijn verwerkt in de Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026 (hierna: Verordening 2026).

Doel

Het doel van de Verordening 2026 is kort gezegd 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.

De algemene regels omtrent begroting en verantwoording over grondexploitaties zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten en in de Algemene verordening financieel beheer en beleid Den Haag 2026. De Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026 heeft onder andere tot doel een effectieve en efficiënte uitvoering van gemeentelijke projecten met een grondexploitatie mogelijk te maken. Daarnaast draagt deze verordening bij aan een eenduidige verantwoording van het college aan de gemeenteraad. De raad kan daarmee haar kaderstellende en controlerende functie uitvoeren, passend binnen de hiervoor genoemde kaders.

Voornaamste aanpassingen

Er is voor gekozen om de structuur van de Verordening 2026 te veranderen. Dit met als doel om de leesbaarheid en vindbaarheid van artikelen te vergroten. De Verordening 2026 is opgebouwd aan de hand van de verschillende fasen van het project, de verschillende verantwoordingsmomenten en de verschillende reserves en voorzieningen inzake de grondexploitaties en strategisch bezit. Uit de evaluatie van 2024 zijn een zestal aandachtspunten naar voren gekomen, welke aangepast zijn in de Verordening 2026. Deze punten worden hieronder nader toegelicht.

1. Inhoud en frequenties van de actualisatie van de grondexploitaties

De commissies (commissie Ruimte en de Rekeningencommissie) hebben aangegeven meer inzicht en controle te willen inzake de grondexploitaties.

Aanpassingen in Verordening 2026:

- a. De informatie in de Meerjarenprognose Grondbeleid (MPG) is verhelderd.
- b. Het moment dat de MPG aan de raad wordt geleverd is aangepast van de Programmabegroting naar de Programmarekening (prijspeil 1-jan).

- c. Twee extra rapportages (Voortgangsrapportage Grondexploitaties) gedurende het jaar in lijn met de GRIP voor de meest risicovolle grondexploitaties en een overzicht van de overige projecten. Bij de MPG wordt bepaald wat de meest risicovolle grondexploitaties betreffen o.b.v. vaste criteria. Over deze grondexploitaties wordt in de voortgangsrapportages T1 (4 maandsperiode) en T2 (8 maandsperiode) gerapporteerd.

Relevante artikelen:

Artikel 2:2:1 Paragraaf Grondbeleid

Artikel 2:2:2 Programmarekening: jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting

Artikel 2:2:3 Meerjarenprognose Grondexploitaties (geheim)

Artikel 2:2:4 Voortgangsrapportage Grondexploitaties (openbaar)

2. Herzien bij substantiële financiële mutaties

In de Verordening 2018 is een verslechtering van het projectresultaat geen “substantiële wijziging” en daarmee geen aanleiding tot een herziening van de grondexploitatie.

Aanpassingen in de Verordening 2026:

- a. Substantiële mutaties in de ramingen van een individuele verwerving, aanbesteding of verkoop worden gezien als een majeure wijziging en zijn aanleiding voor een herziening.
- b. Een mutatie in de voorzieningen van meer dan € 250.000,- wordt niet meer als een zelfstandige reden gezien om een grondexploitatie te herzien. Dit omdat de mutatie een uitkomst is van alle overige wijzigingen binnen de grondexploitatie als gevolg van de onder a. genoemde punten.
- c. Als onderdeel van Voortgangsrapportage Grondexploitaties wordt niet alleen gerapporteerd over de meest risicovolle grondexploitaties, maar ook wordt een overzicht gegeven van de gehele portefeuille en grote mutaties worden toegelicht.

Relevante artikelen:

Artikel 2:1:4 Fase van ontwikkeling en uitvoering

Artikel 2:2:4 Voortgangsrapportage Grondexploitaties (openbaar)

3. Onvoorzien in de grondexploitatiebegroting

De regelgeving staat geen separaat onvoorzien toe in grondexploitaties.

Tijdens de uitvoering van het project komt steeds meer informatie beschikbaar. De ramingen worden hierop aangepast en worden gedetailleerder en meer locatie specifiek. In de vroege projectfasen wordt echter geraamd op basis van generieke kengetallen, welke in mindere mate rekening houden met locatie specifieke uitwerking. Deze vroege ramingen zonder opslag voor de nadere uitwerking, geven daarmee een onjuist beeld van de daadwerkelijk verwachte kosten.

Aanpassingen Verordening 2026:

- a. Een opslag van “Nader te detailleren” op te nemen in de raming van een beperkt aantal kostensoorten.
- b. Deze opslag te standaardiseren op basis van de fase waarin het project zich bevindt.

Relevante artikelen:

Artikel 2:2:3 Meerjarenprognose Grondexploitaties (geheim)

4. Bijdragen aan fondsen/reserves vanuit een grondexploitatie

De regelgeving staat geen bijdragen aan fondsen/reserves toe vanuit een grondexploitatie.

Aanpassingen Verordening 2026:

Er is expliciet opgenomen in de Verordening 2026 dat enkel kosten conform de regelgeving opgenomen mogen worden in de grondexploitaties.

Relevante artikelen:

Artikel 2:1:3 Definitiefase

5. Uitsluitend begroten van toerekenbare kosten

In de regelgeving is gedefinieerd welke kosten toerekenbaar zijn aan de grondexploitaties en onder welke voorwaarden. Kosten voor werkzaamheden in het plangebied, maar niet (volledig) ten behoeve van de grondexploitatie mogen niet verantwoord worden in de grondexploitatiebegroting. Ook niet als de grondexploitatiebegroting gecompenseerd wordt voor deze kosten.

Aanpassingen Verordening 2026:

- a. Bij nieuwe grondexploitaties en herzieningen worden kosten die niet direct toerekenbaar zijn aan de grondexploitatiebegroting niet opgenomen.
- b. De samenhang tussen werkzaamheden nadrukkelijker opnemen in het grondexploitatiecomplex.

Relevante artikelen:

Artikel 2:1:3 Definitiefase

Artikel 2:3:1 Inhoud grondexploitatiecomplex (openbaar)

6. Het toepassen van de PPT-criteria binnen de grondexploitatiebegroting

Andere projecten en/of de bestaande stad kunnen voordeel hebben van de ingrepen die vanuit de grondexploitatie gedaan worden. In die gevallen moeten de kosten conform de zogenaamde PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) toegerekend worden aan deze projecten en daarmee niet aan de grondexploitatie.

Aanpassingen Verordening 2026:

De toepassing van de PPT-criteria expliciet opnemen en toelichten bij het openen en herzien van grondexploitaties.

Relevante artikelen:

Artikel 2:3:1 Inhoud grondexploitatiecomplex (openbaar)

Algemene aanpassingen

Naast de bovenstaande punten is er in het kader van de Verordening 2026 ook gekeken naar de robuustheid van het systeem rond de grondexploitaties (de interactie tussen de grondexploitatiebegrotingen, Voorziening verlieslatende plannen en Reserve Grondbedrijf). Met de toevoeging van de opslag voor “Nader te detailleren” in de grondexploitaties, zou het projectresultaat van de individuele grondexploitatie robuuster moeten worden. Dit zou moeten leiden tot minder resultaatverslechtingen gedurende de uitvoering en daarmee minder onttrekkingen uit de Reserve Grondbedrijf richting de Voorziening verlieslatende plannen. Aanpassingen in het systeem rond de grondexploitaties worden daarmee niet noodzakelijk geacht, maar zijn mogelijk indien de gemeente oordeelt dat zij minder risico wil lopen op de grondexploitatieportefeuille. Hierbij dient aangetekend te worden dat de opslag voor “Nader te detailleren” enkel bij nieuwe en herziene grondexploitaties doorgevoerd wordt. Op de korte tot middellange termijn maakt dit het systeem niet robuuster. Dit risico kan gecompenseerd worden middels de portefeuillerisico's die jaarlijks vastgesteld worden.

Artikel 3:1, zesde lid, onder c, en artikel 3:2, zevende lid, onder c, over strategische aankopen en aflopende erfpachtrechten heeft alleen betrekking op het budgetrecht van de raad. Op basis van de Gemeentewet ligt de aankoopbevoegdheid bij het college.

Besluitvorming

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 dinsdag 4 november 2025,

gelet op:

- artikel 149 van de Gemeentewet;
- het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten;
- in de actualisatie van de Algemene verordening financieel beheer en beleid Den Haag 2026 dient de verwijzing naar onze nieuwe verordening 2026 mee te worden genomen.

besluit vast te stellen de Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026:

Hoofdstuk 1 Begrippen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- | | |
|------------------------------|---|
| - actualisatie: | het binnen de projectkaders aanpassen van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting, aan de actuele stand van het project en de (markt)omstandigheden; |
| - BBV: | Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten; |
| - BIE: | Bouwgrond In Exploitatie, gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld; |
| - college: | het college van burgemeester en wethouders van Den Haag; |
| - contante waarde: | de waardering van de eindwaarde op het moment van rapporteren. De contante waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsrente in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten; |
| - effect bij optreden: | het financiële gevolg, na beheersmaatregelen, mocht een risico zich voordoen; |
| - eindwaarde: | de waarde van financiële ramingen op het moment dat een project afgerond is, inclusief tijdsinvloeden en rente; |
| - gemeenteraad: | de gemeenteraad van Den Haag; |
| - grondexploitatie(complex): | het geheel van vastgestelde kaders inclusief de onderliggende uitgangspunten, onderbouwingen en ramingen, waarbinnen een project uitgevoerd moet worden; |

- grondexploitatiebegroting: het totaal van kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de uitvoering van een project, gefaseerd in de tijd en rekening houdend met tijdsinvloeden en rente;
- herziening: het aanpassen van de projectkaders vanwege substantiële wijzigingen in de projectkaders of naar aanleiding van veranderende inzichten;
- kans van optreden: de waarschijnlijkheid van optreden van een risico, na toepassing van beheersmaatregelen. Standaard worden de percentages 10%, 25% en 50% gehanteerd. Op projectniveau kunnen afwijkende percentages gehanteerd worden. Indien de kans van optreden hoger is dan 50%, dan wordt het risico verantwoord in de grondexploitatiebegroting;
- MPG: Meerjarenprognose Grondexploitaties, onderbouwing van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting en onderbouwing van het benodigd weerstandsvermogen bij de programmarekening;
- nominale de financiële raming op het moment van rapporteren, zonder tijdsinvloeden anders dan prijscorrecties voor ramingen waarvan het prijspeil niet gelijk is aan moment van rapporteren;
- NvU: Nota van Uitgangspunten, hierin worden de uitgangspunten van het project beschreven. Onderdeel van de Nota van Uitgangspunten is een financiële haalbaarheidsanalyse van de grondexploitatie. De haalbaarheidsanalyse bevat minimaal een indicatie (gebaseerd op kengetallen en globale ramingen) van het exploitatiesaldo uitgedrukt in bandbreedtes en een risicoanalyse met inzicht in de grootste risico's. De Nota van Uitgangspunten wordt door het college vastgesteld;
- omzet: de som van de totale absolute kosten en opbrengsten tezamen;
- portefeuillerisico's of portefeuillekansen: risico's of kansen die bepaald worden op basis van scenario's voor de gehele grondexploitatieportefeuille, of delen daarvan;
- project: een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft geopend;
- projectdocument: een door het college vastgesteld document op basis waarvan de uitvoering van een project wordt gestart;
- projectkaders: de verschillende kenmerken van een project waarbinnen dat project uitgevoerd wordt;
- projectopdracht: document waarmee de gemeentelijke organisatie toestemming en budget krijgt om de initiatieffase van een project te starten;
- projectrisico of projectkans: een afwijking van de activiteiten en financiële ramingen zoals opgenomen in de grondexploitatiebegroting. Afwijkingen met een negatief financieel effect worden aangeduid als een risico. Afwijkingen met een positief financieel effect als een kans;
- raadscommissie: de commissie ruimte dan wel een daarvoor in de plaats getreden raadscommissie;
- restplan: een grondexploitatie die in aanmerking komt voor afsluiting wordt in eerste instantie omgezet naar een restplan. Binnen het restplan worden de resterende werkzaamheden afgerond. Boekwaarden worden zoveel mogelijk verrekend met de VNP

- of de RGB. Administratief wordt het restplan op dezelfde manier verantwoord als de grondexploitatie, met als uitzondering dat er over het project niet meer separaat gerapporteerd wordt;
- RGB: Reserve Grondbedrijf, is de weerstandscapaciteit grondbedrijf inzake de gemeentelijke grondexploitaties, anterieure overeenkomsten die verbonden zijn met een grondexploitatie, verbonden partijen met een grondexploitatie en klusobjecten. Daarnaast is het de dekking van, aan deze projecten gerelateerde, kosten en opbrengsten die niet in een grondexploitatiebegroting verantwoord worden. Ook is het de primaire dekking van additionele verliezen in deze projecten als gevolg van actualisaties. De reserve muteert op basis van resultaten uit bovenstaande activiteiten, of een bijdrage uit of aan de algemene reserve, waarbij minimum en maximum grenzen zijn geformuleerd waarbinnen deze reserve zich dient te bevinden;
 - risicoprofiel: de som van de impact van de risico's en kansen;
 - RSVS: Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling, deze reserve dient ter dekking van het exploitatieresultaat van de strategische vastgoedportefeuille als gevolg van strategische aankopen. Het vastgoed wordt ingebracht in de materiële vaste activa en de hoofdsom voor het verwerven van het vastgoed wordt rentedragend geleend bij de gemeentelijke Centrale Treasury;
 - RVAG: Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid, deze reserve dient ter dekking van het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille verkregen als gevolg van aflopende erfpachtrechten. Het vastgoed wordt ingebracht in de materiële vaste activa en de hoofdsom voor het verwerven van het vastgoed wordt rentedragend geleend bij de gemeentelijke Centrale Treasury;
 - strategische aankoop: opstallen of gronden, of opstallen en gronden die de gemeente verwerft om haar sturing op de locatie te vergroten, zonder dat er op dat moment concrete plannen voor ontwikkeling zijn;
 - VG: Voortgangsrapportage Grondexploitaties, een vier- en achtmaandelijks rapportage inzake de voortgang van de bovenste 20% van de meest risicovolle projecten binnen de portefeuille grondexploitaties als geheel;
 - VNP: Voorziening Negatieve Plannen, voorziening ter dekking van het verwachte verlies op contante waarde van de verlieslatende grondexploitaties;
 - weerstandscapaciteit grondbedrijf: de middelen die beschikbaar zijn om tegenslagen en niet begrote kosten binnen het grondbedrijf op te vangen, welke verantwoord worden binnen de Reserve Grondbedrijf.

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op gemeentelijke grondexploitaties, de inzet van de Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling en de Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid voor het verwerven van opstallen en gronden.

Hoofdstuk 2 Grondexploitaties

Paragraaf 1 Projectfasen

Artikel 2:1:1 Startfase

1. In deze fase wordt een projectopdracht met een kostenraming opgesteld.
2. Afhankelijk van de in de kostenraming opgenomen bedragen vindt vaststelling van de projectopdracht plaats door:
 - a. de verantwoordelijke wethouder bij bedragen tot € 200.000,- exclusief btw;
 - b. het college bij bedragen tussen de € 200.000,- tot € 500.000,- exclusief btw;
 - c. het college bij bedragen tussen de € 500.000,- tot € 2.500.000,- exclusief btw nadat het college haar besluit ter advisering heeft voorgelegd aan de desbetreffende raadscommissie;
 - d. de gemeenteraad bij bedragen vanaf € 2.500.000,- exclusief btw.
3. De startfase wordt afgerond door een besluit inzake de vaststelling van de projectopdracht met een kostenraming voor de initiatieffase. Na vaststelling van een projectopdracht kan overgegaan worden tot de initiatieffase.
4. De initiatieffase kan worden overgeslagen indien:
 - a. er een planologische basis aanwezig is waarbinnen het project uitgevoerd kan worden; en
 - b. de som van de totale absolute nominale omzet (kosten + opbrengsten) lager is dan € 2.500.000,- exclusief btw; en
 - c. er een overeenkomst is gesloten met derden over de afname van gronden.

Artikel 2:1:2 Initiatieffase

1. In deze fase wordt een NvU opgesteld.
2. De kosten voor deze fase worden gedekt uit de vanuit de startfase beschikbaar gestelde financiële dekking.
3. Indien er op basis van de financiële haalbaarheidsanalyse een negatief financieel projectresultaat verwacht wordt, moet er zicht zijn op financiële dekking van dit negatieve resultaat.
4. De regels voor vaststelling van een NvU met financiële haalbaarheidsanalyse en het maken van kosten voor de volgende fase (definitiefase) zijn als volgt:
 - a. bij kosten voor de definitiefase tot € 500.000,- exclusief btw, stelt het college de NvU met financiële haalbaarheidsanalyse vast en wordt deze ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie verzonden;
 - b. bij kosten voor de definitiefase van € 500.000,- tot € 2.500.000,- exclusief btw, legt het college het besluit tot vaststelling van de NvU met financiële haalbaarheidsanalyse, voorafgaand aan definitieve besluitvorming ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie;
 - c. bij kosten voor de definitiefase vanaf € 2.500.000,- exclusief btw, stelt de gemeenteraad de NvU met financiële haalbaarheidsanalyse vast.
5. De initiatiefase wordt afgerond met een besluit inzake de vaststelling van de NvU met een haalbaarheidsanalyse en kostenraming voor de definitiefase. Na vaststelling van een NvU met financiële haalbaarheidsanalyse kan overgegaan worden tot de definitiefase.

Artikel 2:1:3 Definitiefase

1. In deze fase wordt een projectdocument en een grondexploitatie opgesteld.
2. De kosten voor deze fase worden gedekt uit de vanuit de initiatiefase beschikbaar gestelde dekking en eventueel geactiveerd als immateriële vaste activa. Indien de initiatiefase overgeslagen is, dan wordt deze fase gedekt uit de vanuit de in de startfase beschikbaar gestelde dekking.
3. De kosten voor de definitiefase die conform de regelgeving verantwoord mogen worden in de beoogde grondexploitatie, worden geactiveerd als immateriële vaste activa mits de NvU met financiële haalbaarheidsanalyse vastgesteld is door de gemeenteraad.
4. De kosten voor de definitiefase die conform de regelgeving niet verantwoord mogen worden in de beoogde grondexploitatie moeten anderszins gedekt worden.
5. Het projectdocument voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de NvU, of geeft gemotiveerd aan waarom uitgangspunten niet worden gehandhaafd.
6. Indien het projectdocument naast een grondexploitatie ook betrekking heeft op, of gerelateerd is aan, andere ruimtelijke ontwikkelingen, dan wordt de (financiële) samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkeling en het project omschreven in het projectdocument.
7. Enkel kosten die conform de regelgeving verantwoord mogen worden in een grondexploitatiebegroting, worden in het projectdocument opgenomen.
8. Voor een grondexploitatie met een negatief financieel projectresultaat op contante waarde is dekking benodigd voor dit negatieve resultaat. Deze dekking wordt toegevoegd aan de VNP.
9. Voor een grondexploitatie met een negatief risicoprofiel dient een dotatie aan de RGB plaats te vinden ter grootte van het risicoprofiel. Indien sprake is van een positief financieel projectresultaat dan dient dit positief resultaat ter (gedeeltelijke) dekking van het risicoprofiel.
10. Indien vastgoed of gronden ingebracht worden in de grondexploitatie, die wat betreft de exploitatie (inclusief kapitaallasten) gefinancierd zijn vanuit de RVAG, is dekking benodigd voor het eventuele negatieve saldo van de exploitatie.
11. Bij vaststelling van een projectdocument worden de tot dan toe onder de immateriële vaste activa opgenomen lasten ten laste gebracht aan de grondexploitatie, conform de regelgeving. Voordat deze kosten ten laste gebracht worden aan de grondexploitatie, worden ze met de landelijke plankostenscan, de Haagse plankostenscan of gelijkwaardig toetsingskader, inhoudende richtlijnen voor de raming van plankosten in projecten, getoetst op de efficiëntie en effectiviteit van de initiatiefase. Enkel de kosten van een efficiënt en effectief planproces mogen ten laste gebracht worden aan de grondexploitatie. Eventuele hogere kosten moeten anderszins gedekt te worden.
12. Het projectdocument wordt vastgesteld door het college onder voorbehoud van vaststelling van het grondexploitatiecomplex. Het projectdocument wordt ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie verzonden.
13. Een grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld door:
 - a. het college en ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie verzonden, als:
 - 1°. de grondexploitatiebegroting een totale absolute nominale omzet heeft kleiner dan € 2.500.000,- exclusief btw; en
 - 2°. de grondexploitatiebegroting een looptijd van maximaal 10 jaar heeft; en
 - 3°. de grondexploitatie een risicoprofiel heeft van kleiner dan € 500.000,- exclusief btw.
 - b. de gemeenteraad, in alle andere gevallen.
14. Deze fase wordt afgerond met een besluit inzake de vaststelling van een projectdocument en een grondexploitatie. Na vaststelling van het projectdocument en de grondexploitatie kan worden overgegaan tot de fase van ontwikkeling en uitvoering.

Artikel 2:1:4 Fase van ontwikkeling en uitvoering

1. In deze fase wordt de grondexploitatie uitgevoerd en wordt deze geactualiseerd tot de afsluitfase.
2. De kosten voor deze fase worden verantwoord als BIE onder “het onderhanden werk” op de balans.
3. De gemeenteraad wordt conform paragraaf 2 geïnformeerd over de voortgang van het project.
4. De vastgestelde grondexploitatiebegrotingen worden minimaal jaarlijks geactualiseerd.
5. Wanneer tijdens de uitvoering van het project substantieel wordt afgeweken van de projectkaders zoals opgenomen in het laatste bestuurlijk vastgestelde grondexploitatiecomplex, dan wordt het grondexploitatiecomplex opnieuw aangeboden en bestuurlijk vastgesteld (herziening).
6. Onder substantiële wijzigingen wordt het volgende verstaan:
 - a. een wijziging van het oppervlak uitgeefbare grond met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000 m²;
 - b. een wijziging van het oppervlak van de (her) in te richten openbare ruimte met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000 m²;
 - c. een wijziging van het kwalitatief uitvoeringsniveau zoals gedefinieerd in het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag of vergelijkbaar document;
 - d. een wijziging van het totaal aantal woningen met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde aantal, met een minimum van 10 woningen;
 - e. een wijziging van het oppervlak bouwprogramma per uitgiftecategorie (exclusief parkeren) met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde oppervlak, met een minimum 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
 - f. een wijziging in de parkeeroplossing (parkeeroplossing op maaiveld, halfverdiepte parkeeroplossing, verdiepte parkeeroplossing, gebouwde parkeeroplossing) met een nominale impact van minimaal € 250.000,- exclusief btw;
 - g. een afwijking op de totale grondexploitatie in de verhouding sociale woningen en vrije sectorwoningen met een minimum van 2%-punt;
 - h. het doen van een verwerving waarvan de prijs meer dan 10%, met een minimum van € 2.500.000,- exclusief btw, afwijkt van de raming in de grondexploitatiebegroting minus eventueel gewogen projectrisico of gewogen projectkans voor de betreffende verwerving;
 - i. het uitvoeren van een werk dat meer dan 10%, met een minimum van € 2.500.000,- exclusief btw afwijkt van de raming in de grondexploitatiebegroting, minus eventueel gewogen projectrisico of gewogen projectkans voor het betreffende werk;
 - j. het verkopen van bouwgrond waarvan de grondwaarde meer dan 10%, met een minimum van € 2.500.000,- exclusief btw, afwijkt van de raming in de grondexploitatiebegroting minus eventueel gewogen projectrisico of gewogen projectkans voor de betreffende verkoop.
7. Indien vooruitlopend op een besluit inzake een herziening de grondexploitatiebegroting geactualiseerd moet worden, dan gebeurt dit op basis van het laatst vastgestelde projectkader. Indien dit kader niet uitvoerbaar is, wordt een scenario gewaardeerd dat zo dicht mogelijk blijft bij het laatst vastgestelde projectkader. Eventuele afwijkingen van de kaders worden bij de actualisatie toegelicht.
8. Een negatief effect op het financieel projectresultaat op contante waarde of het risicoprofiel als gevolg van een herziening dient uit andere middelen dan de RGB te worden gedekt. Financiële middelen moeten in de eerste plaats gezocht worden bij reeds door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budgetten in overeenstemming met het doel van deze budgetten.
9. Een positief effect op het financiële projectresultaat op contante waarde of risicoprofiel als gevolg van een herziening wordt in de onderstaande volgorde ingezet:
 - a. ter afdekking van een eventuele verslechtering van respectievelijk het financiële projectresultaat (bij een positief effect op het risicoprofiel) of het risicoprofiel (bij een positief effect op het projectresultaat);

- b. ter compensatie van VNP of RGB voor historische verslechtingen in het financiële projectresultaat of risicoprofiel welke in het verleden gedekt zijn uit respectievelijk VNP of RGB.
- 10. Indien geen sprake is van het gestelde in lid 9 sub a of b van dit artikel dan vloeit het projectresultaat terug naar de oorspronkelijke dekkingsbron.
- 11. Een herziening van het grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld door:
 - a. het college en ter kennisname aan de desbetreffende raadscommissie verzonden, als:
 - 1°. de mutatie in de omzet van de grondexploitatiebegroting kleiner is dan € 2.500.000,- exclusief btw; en
 - 2°. de grondexploitatiebegroting een resterende looptijd heeft van maximaal 10 jaar; en
 - 3°. de mutatie in het risicoprofiel kleiner is dan € 2.500.000,- exclusief btw.
 - b. de gemeenteraad in alle andere gevallen.
- 12. Deze fase wordt afgerond wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afsluiten van de grondexploitatie (afsluitfase).

Artikel 2:1:5 Afsluitfase

- 1. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de afsluiting van een grondexploitatie of restplan, via de paragraaf grondbeleid van de programmarekening. Het resultaat wordt verrekend met de RGB of VNP.
- 2. Een actieve grondexploitatie wordt afgesloten als:
 - a. de verwachte resterende totale absolute nominale omzet (kosten + opbrengsten) niet meer bedragen dan 10% van de totale omzet van het project, met een maximum van € 2.500.000,- exclusief btw; en
 - b. het risicoprofiel kleiner is dan € 500.000,- exclusief btw en deze risico's gedekt zijn; en
 - c. er geen gronduitgifte meer plaatsvindt.
- 3. Een eventueel restant aan begroting van kosten en opbrengsten wordt in een restplan opgenomen.
- 4. Een grondexploitatiecomplex kan voortijdig afgesloten worden door hetzelfde bestuursorgaan dat het grondexploitatiecomplex vastgesteld heeft.
- 5. Een restplan kan worden afgesloten als alle financiële verplichtingen zijn afgerond.

Paragraaf 2 Begroting en verantwoording

Artikel 2:2:1 Paragraaf Grondbeleid

- 1. Conform het BBV bevatten de paragrafen grondbeleid bij de programmabegroting en -rekening ten minste het volgende:
 - a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
 - b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
 - c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale portefeuille grondexploitaties;
 - d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
 - e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.
- 2. Voor de verantwoording van de actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale portefeuille grondexploitaties wordt minimaal het volgende gerapporteerd:
 - a. een overzicht van het risicoprofiel en het financiële projectresultaat op contante waarde en eindwaarde, per project en als totaal van de portefeuille grondexploitaties;

- b. een overzicht van het verschil in het financiële projectresultaat op contante waarde en risicoprofiel ten opzichte van de standen bij de laatste MPG;
 - c. een overzicht van het verwachte jaar van afronding en eventuele mutatie van de looptijd van het project;
 - d. een toelichting op grondexploitatiecomplexen met een verschil in het financiële projectresultaat op contante waarde van meer dan 10%, met een minimum van € 1.000.000,- verschil.
3. Voor de verantwoording van de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves, zoals voorgeschreven in het BBV, wordt minimaal het volgende gerapporteerd:
 - a. een overzicht van de stand en de mutaties ten opzichte van de laatste MPG, met betrekking tot de VNP;
 - b. een overzicht van de stand en de mutaties ten opzichte van de laatste MPG, met betrekking tot de RGB;
 - c. een confrontatie tussen de bandbreedte voor de weerstandscapaciteit grondbedrijf en de meerjarenprognose van de weerstandscapaciteit grondbedrijf;
 - d. over de weerstandscapaciteit grondbedrijf, waarbij de bandbreedte voor de weerstandscapaciteit grondbedrijf als volgt wordt bepaald:
 - 1°. de bovengrens van de bandbreedte is gelijk aan de som van de gewogen project- en portefeuillerisico's;
 - 2°. de ondergrens van de bandbreedte is gelijk aan de som van de gewogen project- en portefeuillerisico's minus de gewogen project- en portefeuillekansen;
 - e. indien de meerjarenprognose van de weerstandscapaciteit grondbedrijf zich onder de ondergrens bevindt, doet het college bij de programmabegroting een voorstel om de weerstandscapaciteit grondbedrijf op minimaal het niveau van de ondergrens te krijgen;
 - f. indien de meerjarenprognose van de weerstandscapaciteit grondbedrijf zich boven de bovengrens bevindt, doet het college bij de programmabegroting een voorstel inzake een mogelijke onttrekking van het surplus uit de weerstandscapaciteit grondbedrijf.
4. Als de portefeuille grondexploitaties één of meerdere projecten bevat met een resterende looptijd van meer dan 10 jaar, dan wordt hiervoor per project een motivatie voor de langere looptijd opgenomen en een overzicht met onderbouwing van de risicobeperkende maatregelen.

Artikel 2:2:2 Programmarekening: jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatiebegroting

1. De grondexploitatiecomplexen worden minimaal jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd via de programmarekening.
2. Met de bestuurlijke vaststelling door de gemeenteraad van de programmarekening wordt ook de paragraaf grondbeleid en de onderliggende grondexploitatiecomplexen vastgesteld. Het bestuurlijke besluit op de programmarekening is daarmee het besluit op de actualisatie van de grondexploitatiecomplexen.

***Artikel 2:2:3 Meerjarenprognose Grondexploitaties (~~geheim~~)**

1. De MPG bevat een nadere onderbouwing van de informatie zoals opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de programmarekening.
2. De MPG wordt vastgesteld door het college en ~~onder geheimhouding~~ ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad, **waar nodig onder geheimhouding**.
3. De MPG bevat een visie op de voor het grondbeleid relevante marktontwikkelingen, inclusief de parameters zoals deze bij in de grondexploitatiebegrotingen gehanteerd zullen worden.

4. De MPG verschaft inzicht in de gevolgen van de actualisatie op de grondexploitatiebegroting en het risicoprofiel van de grondexploitatiecomplexen. De MPG bevat per project ten minste de volgende informatie:
 - a. een omschrijving van het doel van het project;
 - b. een omschrijving van de voortgang van het project, inclusief een terugblik op de afgelopen periode en een vooruitblik op de komende periode;
 - c. inzicht in het ruimtegebruik;
 - d. inzicht in het vastgoedprogramma;
 - e. inzicht in de grondexploitatiebegroting op het niveau van de hoofdkostensoort, inclusief de waardering van de begroting (eindwaarde en netto contante waarde);
 - f. een vergelijking met de laatst vastgestelde MPG en een verklaring van verschillen groter dan 10%, met een minimum van € 50.000,- exclusief btw verschil;
 - g. inzicht in het financiële risicoprofiel van het project, inclusief overzicht van de risico's en kansen (kans van optreden, het financiële effect bij optreden en de impact op het risicoprofiel);
 - h. een vergelijking met het laatst vastgestelde financiële risicoprofiel en een verklaring van verschillen met een impact groter dan € 50.000,- exclusief btw.
5. In de MPG worden de portefeuillerisico's en -kansen toegelicht.
6. De MPG bevat een rangschikking van de grondexploitaties op basis van het projectresultaat, de nog te realiseren omzet en het financiële risicoprofiel.
7. Over de bovenste 20% van de portefeuille grondexploitaties, gemeten naar de hoogste cumulatieve score op risicocriteria, wordt gedurende het daaropvolgende jaar aanvullend gerapporteerd middels de Voortgangsrapportage grondexploitaties.

Artikel 2:2:4 Voortgangsrapportage Grondexploitaties (openbaar)

1. De VG is een toelichting op de voortgang van de bij de MPG op basis van de risicocriteria geselecteerde projecten.
2. Er wordt twee keer per jaar een VG aangeboden aan de gemeenteraad. Eén met de voortgang in de eerste vier maanden van het jaar (T1) en één met de voortgang in de eerste acht maanden van het jaar T2.
3. De VG bevat per project ten minste de volgende informatie:
 - a. een omschrijving van het doel van het project;
 - b. een omschrijving van de voortgang van het project;
 - c. inzicht in het ruimtegebruik;
 - d. inzicht in het vastgoedprogramma;
 - e. een waardering en toelichting op de algemene projectstatus;
 - f. een waardering en toelichting op de projectstatus op het gebied van: geld, risico, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit en maatschappelijk effect;
 - g. een toelichting op de drie grootste niet financiële risico's, indien van toepassing;
 - h. het financiële projectresultaat op contante waarde en eindwaarde, beide met prijspeil aanduiding;
 - i. een vergelijking met het meest recent gerapporteerde financiële projectresultaat op netto contante waarde, met een toelichting op eventuele verschillen met inachtnaam van de geheimhouding van het grondexploitatiecomplex;
 - j. het financiële risicoprofiel van de exploitatie, zijnde de gewogen projectkansen minus de gewogen projectrisico's;
 - k. een vergelijking met het meest recent gerapporteerde financiële risicoprofiel, met een toelichting op eventuele verschillen met inachtnaam van de geheimhouding van de het grondexploitatiecomplex;

- l. een overzicht van de bestuurlijke planning.
4. De VG bevat een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale portefeuille grondexploitaties, hiervoor wordt minimaal het volgende geleverd:
 - a. een overzicht van het financieel projectresultaat op contante waarde en eindwaarde;
 - b. het risicoprofiel van het project;
 - c. een overzicht van het verschil in het financieel projectresultaat op contante waarde en risicoprofiel ten opzichte van de laatst vastgestelde waarden;
 - d. een overzicht van het verwachte jaar van afronding en eventuele mutatie van de looptijd van het project;
 - e. een toelichting op grondexploitatiecomplexen met een verschil in het financieel projectresultaat van meer dan 10%, met een minimum van € 1.000.000,- verschil.

Paragraaf 3 Grondexploitatiecomplex

Artikel 2:3:1 Inhoud grondexploitatiecomplex (openbaar)

Het openbare grondexploitatiecomplex bestaat in elk geval minimaal uit:

- a. een kaart van het plangebied met aanduiding van eventuele deelgebieden;
- b. een kaart ten behoeve van vaststelling van het ruimtegebruik en de fiscale ruimtegebruikssleutel (percentage verrekenbare btw);
- c. een omschrijving van de actuele eigendomssituatie van de gronden in het plangebied;
- d. een beschrijving van de beoogde bouwkavels, bestemming en toegestane bouwvolumes;
- e. een planning die inzicht geeft in de verwachte mijlpalen inzake de ruimtelijke procedure, de eventuele sloop van (vastgoed)objecten en de verkoop van bouwgrond;
- f. indien van toepassing een omschrijving van de genomen risico-beperkende maatregelen als de looptijd van de grondexploitatie langer is dan 10 jaar;
- g. indien van toepassing een omschrijving van de samenhang met andere werkzaamheden, projecten, programma's en visies;
- h. indien van toepassing een omschrijving van de bovenwijkse voorzieningen die toegerekend worden aan de grondexploitatie. Dit betreft bovenwijkse voorzieningen die voorafgaand aan, of gelijktijdig met, de grondexploitatie uitgevoerd worden. Vanuit een eventueel positief projectresultaat op de grondexploitatie worden geen middelen gereserveerd voor eventuele toekomstige bovenwijkse voorzieningen;
- i. indien van toepassing een toelichting op de toepassing van criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit op zowel de kostensoorten toerekenbaar aan het plangebied en bovenwijkse voorzieningen;
- j. een omschrijving van de verwachte werken en werkzaamheden, inclusief een omschrijving van de beoogde inrichting van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied op basis van het kwaliteitsniveau conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag of vergelijkbaar document;
- k. een beheerparagraaf;
- l. een financiële samenvatting die de volgende onderdelen bevat:
 - 1°. het financieel projectresultaat op contante waarde en eindwaarde, beide met prijspeil aanduiding;
 - 2°. het risicoprofiel van de exploitatie, zijnde de gewogen projectkansen minus de gewogen projectrisico's.

***Artikel 2:3:2 Inhoud grondexploitatiecomplex (~~geheim~~)**

Het ~~geheime~~ grondexploitatiecomplex bestaat in elk geval uit:

- a. een kaart van het plangebied met aanduiding van eventuele deelgebieden;

- b. een kaart ten behoeve van vaststelling van het ruimtegebruik en de fiscale ruimtegebruikssleutel (percentage verrekenbare btw);
- c. een omschrijving van de actuele eigendomssituatie van de gronden in het plangebied;
- d. een beschrijving van de beoogde bouwkavels, bestemming en toegestane bouwvolumes;
- e. een planning die inzicht geeft in de verwachte mijlpalen inzake de ruimtelijke procedure, de eventuele sloop van (vastgoed)objecten en de verkoop van bouwgrond;
- f. indien van toepassing een omschrijving van de genomen risico-beperkende maatregelen als de looptijd van de grondexploitatie langer is dan 10 jaar;
- g. indien van toepassing een omschrijving van de samenhang met andere werkzaamheden, projecten, programma's en visies;
- h. indien van toepassing een omschrijving van de bovenwijkse voorzieningen die toegerekend worden aan de grondexploitatie. Dit betreft bovenwijkse voorzieningen die voorafgaand aan, of gelijktijdig met, de grondexploitatie uitgevoerd worden. Vanuit een eventueel positief projectresultaat op de grondexploitatie worden geen middelen gereserveerd voor eventuele toekomstige bovenwijkse voorzieningen;
- i. indien van toepassing een toelichting op de toepassing van criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit op zowel de kostensoorten toerekenbaar aan het plangebied en bovenwijkse voorzieningen;
- j. een omschrijving van de verwachte werken en werkzaamheden, inclusief een omschrijving van de beoogde inrichting van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied op basis van het kwaliteitsniveau conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag of vergelijkbaar document;
- k. een beheerparagraaf;
- l. een financiële samenvatting die de volgende onderdelen bevat:
 - 1°. het financieel projectresultaat op contante waarde en eindwaarde, beide met prijspeil aanduiding;
 - 2°. een toelichting per hoofdkostensoort inclusief raming, een toelichting op de gehanteerde ramingsmethode en het uitwerkingsniveau van het ontwerp en raming (schetsontwerp, voorontwerp, definitief ontwerp of bestek);
 - 3°. een toelichting op de gehanteerde opslag voor "Nader te detailleren" als onderdeel van de hoofdkostensoorten "Slopen en saneren" en "Uitvoering civiele werken" met een nadere onderbouwing indien afgeweken wordt van de volgende standaard bandbreedtes:

i. Schetsontwerp:	25% - 30% over de kostenraming;
ii. Voorontwerp:	20% - 25% over de kostenraming;
iii. Definitief ontwerp:	15% - 20% over de kostenraming;
iv. Bestek:	10% - 15% over de contractraming;
 - 4°. een toelichting op de fasering van de verwachte kosten en opbrengsten;
 - 5°. de gehanteerde indices, rentepercentage en disconteringsvoet;
 - 6°. de opzet van de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd inclusief inzicht in de tijdsinvloeden als gevolg van indexatie en rentelasten of -baten;
 - 7°. het risicoprofiel van de exploitatie, zijnde de gewogen projectkansen minus de gewogen projectrisico's;
 - 8°. een toelichting op de projectrisico's en kansen., bestaande uit een omschrijving, de kans van optreden en het effect in euro's als het risico of de kans optreedt;
 - 9°. het effect van het project op de portefeuillerisico's;

- 10°. dekkingsbronnen, indien van toepassing:
- i. in het geval van een negatief projectresultaat, de dekkingsbron(nen) voor het nadelige resultaat;
 - ii. bij een negatief risicoprofiel, de dekkingsbron(nen) voor het nadelige risicoprofiel. Indien er sprake is van een positief projectresultaat dient deze ter (gedeeltelijke) dekking van het risicoprofiel.

Hoofdstuk 3 Strategisch vastgoed en gronden

Artikel 3:1 Strategische aankopen, regulier verworven

1. Voor het doen van strategische aankopen wordt een rentedragende lening aangetrokken bij de gemeentelijke Centrale Treasury.
2. De dekking van het exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) van het strategisch bezit komt ten laste van of ten goede aan de RSVS.
3. In het geval van een negatief exploitatieresultaat wordt bij het besluit tot een nieuwe strategische aankoop een dekkingsvoorstel opgenomen voor een toevoeging aan de RSVS ter hoogte van het verwachte exploitatieresultaat voor een periode van vijf jaar.
4. Indien strategisch aangekocht vastgoed of gronden niet ingebracht wordt in een grondexploitatie, komt een eventuele winst op de verkoop ten goede aan de RSVS.
5. Indien de RSVS boven haar maximale hoogte komt, komt het surplus ten goede aan de RGB.
6. Bij strategische aankopen besluit:
 - a. het college bij aankopen tot € 1.000.000,- exclusief btw;
 - b. het college bij aankopen van € 1.000.000,- tot € 2.500.000,- exclusief btw en legt het college het besluit, voorafgaand aan de definitieve besluitvorming, ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie;
 - c. de gemeenteraad bij aankopen vanaf € 2.500.000,- exclusief btw.

Artikel 3:2 Aankopen aflopende erfpachtrechten

1. Voor het aankopen aflopende erfpachtrechten wordt een rentedragende lening aangetrokken bij de gemeentelijke Centrale Treasury.
2. In het geval van een negatief exploitatieresultaat wordt het exploitatieresultaat (inclusief kapitaallasten) van het bezit gedekt uit de RVAG.
3. Indien de RVAG niet toereikend is, wordt bij het besluit tot een nieuwe aankoop een dekkingsvoorstel opgenomen voor een toevoeging aan de RVAG ter hoogte van het verwachte exploitatieresultaat voor een periode van vijf jaar.
4. Indien vastgoed of gronden ingebracht worden in de grondexploitatie, welke wat betreft de exploitatie (inclusief kapitaallasten) gefinancierd zijn vanuit de RVAG, wordt de RVAG bij het openen van de grondexploitatie gecompenseerd voor het eventuele negatieve saldo van de exploitatie. De historische exploitatielasten komen niet ten laste van de grondexploitatie.
5. Indien aangekocht vastgoed of gronden niet ingebracht wordt in een grondexploitatie, dan komt een eventuele winst op de verkoop ten goede aan de RVAG.
6. Indien de RVAG boven de maximale hoogte komt, komt het surplus ten goede aan de RGB.
7. Bij aankoop van aflopende erfpachtrechten besluit:
 - a. het college bij aankopen tot € 1.000.000,- exclusief btw;
 - b. het college bij aankopen van € 1.000.000,- tot € 2.500.000,- exclusief btw en legt het college het besluit, voorafgaand aan de definitieve besluitvorming, ter advisering voor aan de desbetreffende raadscommissie;
 - c. de gemeenteraad bij aankopen vanaf € 2.500.000,- exclusief btw.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4:1 Evaluatie

Het college zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze verordening aan de gemeenteraad een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze verordening in de praktijk.

Artikel 4:2 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na uitgifte in het Gemeenteblad.
2. De bepalingen van de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018 blijven van toepassing op alle financiële beheershandelingen die voor de inwerkingtreding van de Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026 zijn verricht.

Artikel 4:3 Intrekking

De Verordening betreffende de Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018 (RIS298629) wordt ingetrokken.

Artikel 4:4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening grondexploitaties en strategisch bezit Den Haag 2026.

Ondertekening

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 4 december 2025.

De griffier,

De voorzitter,