

Verordening Grondzaken 2014

-4 september 2014 –

-Inhoudsopgave

De verordening grondzaken

Inleiding

Paragraaf 1 Definities

Paragraaf 2 Rapportages

Paragraaf 3 Beleidsnota's

Paragraaf 4 Werkprocessen

Paragraaf 5 Regels inzake Grondexploitaties

Paragraaf 6 Actualisatie

Paragraaf 7 Inwerkingtreding en titel

Toelichting op de Verordening Grondzaken

1. Algemeen
2. Toelichting per artikel

De Verordening Grondzaken

Inleiding

De huidige Verordening Grondzaken is vastgesteld op 2 maart 2006. In de periode daarna zijn mede naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 diverse nieuwe beleidsnota's vastgesteld op het terrein van grondzaken. Er zijn wijzigingen opgetreden in terminologie en definities die aanleiding geven om de verordening te actualiseren. De samenhang tussen de beleidsnota's en de verordening wordt hierdoor versterkt.

Het systeem van rapportages dat in 2006 in de Verordening is opgenomen heeft zijn waarde bewezen en blijft in stand. Er is sprake van een beperkt aantal inhoudelijke aanpassingen, zoals -een actualisatie in de wijze van verschijnen van de bestuurlijke voortgangsrapportage (artikel 3.a),

- de inhoud van de rapportage onroerende zaken (artikel 4) en
- toevoegen aan artikel 10 van lid d. waarde inboeken gronden.

Voor het overige blijft de Verordening gehandhaafd. In de Verordening liggen de regels vast en zijn de instrumenten opgenomen voor de raad en het college om grondzaken in brede zin vorm te geven en te controleren. Op grond van artikel 22 van de Financiële Verordening Gemeente Haarlemmermeer 2009 dient het college een nota Meerjarenperspectief Grondzaken aan de raad aan te bieden, evenals een nota Grondprijzenbeleid. Middels dit artikel is de verbinding gelegd tussen de Financiële verordening en de onderhavige verordening. De verordening Grondzaken bevat de procesmatige uitwerking van deze en andere onderwerpen met betrekking tot Grondzaken.

Daarnaast is in drie beleidsnota's het beleid met betrekking tot grondzaken neergelegd. Het betreft de volgende nota's;

- De nota reserve grondzaken; de reserve grondzaken is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De nota geeft het doel aan van de reserve grondzaken en beschrijft de werkwijze inzake de verevening tussen beide reserves.
- De nota strategisch grondbeleid 2011-2015; in deze nota worden de instrumenten voor grondbeleid beschreven en beleidskaders aangegeven. In de nota is gekozen voor actief ontwikkelbeleid, waarbij selectieve verwerving van strategische gronden een van de pijlers is.
- De grondprijzennota; deze jaarlijkse nota geeft het beleid weer voor gronduitgifte met daarbij de prijzen voor de diverse uitgiftecategorieën voor het daarop volgende jaar. Tevens wordt de onderhandelingsmarge aangegeven en actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld duurzaamheidsbeleid) uitgewerkt.

De genoemde beleidsnota's en de aangepaste verordening grondzaken vormen tezamen het kader waarbinnen onze gemeente grondzaken vorm geeft en in control houdt. Voor de komende jaren biedt dit een stevige basis om verdere stappen te zetten in de ontwikkeling van Haarlemmermeer.

Paragraaf 1 Definities

Definities

Actieve grondexploitatie: een grondexploitatieproject waarvan referentiekader en financieel kader daadwerkelijk door de raad zijn vastgesteld. De raad stelt tevens een uitvoeringskrediet vast voor de te maken kosten voor de gehele looptijd van de grondexploitatie.

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst via het privaatrechtelijke spoor die wordt gesloten tussen een private partij en een gemeente voordat het exploitatieplan is vastgesteld. De overeenkomst is vorm vrij. De term is afkomstig uit de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6).

B estuurlijke voortgangsrapportage (BVR): rapportage over de sturing van de segmenten kantoren & bedrijven en wonen. Actuele inzichten in het betreffende segment worden gepresenteerd en eventuele beleidsmatige dan wel projectmatige keuzes worden aan de raad voorgelegd.

Grondexploitatie : het proces van productie en daarmee ook prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond. In de grondexploitatiebegroting staan de kosten en opbrengsten die samenhangen met de productie van bouwrijpe grond.

Grondprijzen no ta: de beleidsnota waarin de prijzen voor gronduitgifte met een onderhandelingsmarge en de onderhandeling voor gronduitgifte voor het daaropvolgende jaar worden vastgelegd.

Grondzaken:hiertoe behoren

- Aankoop, beheer en verkoop van onroerende zaken;
- Tijdelijk beheer van onroerende zaken;
- Uitgifte en beheer erfpachtovereenkomsten;
- Onderhandelen met betrekking tot vastgoed;
- Openen, beheren en afsluiten van grondexploitaties;
- Beheren van de reserve grondzaken;
- Formulieren, evalueren en actualiseren beleid.

Herziening : een grondexploitatie die ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie opnieuw bestuurlijk moeten worden vastgelegd.

Meerjarenperspectief grondzak en (MPG): Nota waarin het College inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, projecten met ontwikkelaar en strategische gronden en als gevolg daarvan het resultaat van de reserve Grondzaken met de stand van de gegevens per 1 januari ; tussentijds Meerjarenperspectief Grondzaken (tMPG) met de stand van de gegevens per 1 juli.

Netto contante waarde (NCW): het resultaat van alle kasstromen die op verschillende tijdstippen plaatsvinden, teruggerekend naar hetzelfde tijdstip, bijvoorbeeld 1 januari (MPG) of 1 juli (tMPG). Dit maakt het mogelijk om te beoordelen of de opbrengsten op termijn voldoende zullen zijn om de daarvoor benodigde uitgaven af te dekken en waardoor de verschillende projecten op basis van het mogelijke resultaat vergelijkbaar zijn.

Onroerende zaken: De onroerende zaken, die zijn aangekocht ten behoeve van of met het oog op ruimtelijke ontwikkelingen. Niet onder voornoemd begrip vallen de onroerende zaken ten behoeve van de gemeentelijke taken.

Planning & Control-cyclus (P&C-cyclus): het jaarlijks weerkerend patroon van opstellen en vaststellen van programmabegroting, voorjaarsrapportage, najaarsrapportage en jaarstukken.

Programma: datgene dat het plan beoogt te realiseren; bouwrijpe grond ten behoeve van een volume woningbouw, kantoren, bedrijfsterreinen, commerciële voorzieningen en/of andere bestemmingen. Het programma wordt vastgesteld met de vaststelling van het referentiekader.

Projecten met ontwikkelaar: projecten, waarbij de grondpositie geheel of grotendeels in handen is van een ontwikkelaar. De gemeente maakt kosten ter realisatie van de projectontwikkeling en brengt deze bij de ontwikkelaar in rekening middels een anterieure overeenkomst.

Referentiekader : een beschrijving van de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting van het plan, met uitwerkingen/schetsen van de hoofdstructuur voor wegen-, water- en groenvoorzieningen en de stedenbouwkundige opzet en programma. De grondexploitatie geeft de financiële consequenties aan van het referentiekader.

Reserve grondzaken : is de reserve waarin de resultaten worden verevend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, de projecten met ontwikkelaar en de strategische gronden. Deze reserve is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente.

Reserve ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (reserve RIH): het fonds waarin de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Wro worden gestort om te worden ingezet voor de in de vastgestelde structuurvisie aangegeven doelen. De reserve is één van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. Over de stand van de reserve RIH wordt gerapporteerd in het (t)MPG.

Strategische gronden : gronden, die de gemeente verwerft om hiermee een betere sturing op gebiedsontwikkeling te hebben. De waardering van deze strategische gronden wordt aangegeven met de termen warm, lauw en koud, waarmee een ontwikkelingsperspectief wordt aangeduid van respectievelijk binnen 10 jaar, tussen 10 en 20 jaar en later dan 20 jaar.

Strategisch grondbeleid: in het beleid worden de instrumenten van grondbeleid beschreven en beleidskaders aangegeven.

Structuurvisie : document waarin het bevoegde bestuursorgaan voor haar grondgebied de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. De structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld op 18 oktober 2012.

Verordening grondzaken: onderhavige verordening waarin rapportages, beleidsnota's, werkprocessen en regels inzake grondexploitaties zijn vastgelegd om raad en college die handvatten te geven om voor wat betreft grondzaken in control te zijn.

W et ruimtelijke ordening (W ro): zoals in werking getreden op 1 juli 2008.

Paragraaf 2 Rapportages

Artikel 2 (tussentijds) Meerjarenperspectief Grondzaken

2.1 Het College rapporteert halfjaarlijks aan de raad een MPG of tMPG. Het MPG met standlijn 1 januari wordt uiterlijk in het 2^e kwartaal aan de raad aangeboden en het tMPG met standlijn 1 juli uiterlijk in het 4^e kwartaal.

2.2 Het MPG, standlijn 1 januari, levert de benodigde input voor het opstellen van de jaarrekening. Het tMPG, standlijn 1 juli, levert de input voor de bijstelling van de begroting van het lopende boekjaar in de najaarsrapportage.

Artikel 3 Bestuurlijke voortgangsrapportage

3. 1 Het College rapporteert jaarlijks separaat, maar parallel aan het MPG over de actuele stand en sturing van het segment wonen in de BVR Wonen en parallel aan het tMPG over de actuele stand en sturing van het segment kantoren en bedrijven in de BVR Kantoren & Bedrijven.
3. 2 Deze rapportages dienen in ieder geval gegevens te bevatten over de actuele stand van vraag en aanbod op de regionale markt.
3. 3 Op basis van de gegevens in deze rapportages kan de raad inhoudelijke keuzes maken ten aanzien van de koers van individuele projecten en kaders op segmentniveau aan het College meegeven.

Artikel 4 Rapportage onroerende zaken

In het (t)MPG wordt halfjaarlijks verslag gedaan over de onroerende zaken. Enerzijds geschiedt dit in de verslaglegging over de strategische gronden en anderzijds in de verslaglegging van de actieve grondexploitaties.

Paragraaf 3 Beleidsnota's

Artikel 5 Nota reserve grondzaken

Het College legt periodiek, doch minimaal eens per vier jaar, een nota reserve grondzaken aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. De reserve grondzaken is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De nota geeft het doel aan van de reserve grondzaken en beschrijft de werkwijze inzake de verevening tussen beide reserves.

Artikel 6 Nota strategisch grondbeleid

Het College legt periodiek, doch minimaal eens per 4 jaar, een nota strategisch grondbeleid aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. In de nota strategisch grondbeleid zal in elk geval worden ingegaan op het strategisch verwervingsbeleid, het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium en de wijze waarop zij voornemens zijn dit instrumentarium in te zetten.

Artikel 7 Grondprijzennota

Het College legt jaarlijks, uiterlijk in de maand december van het jaar voorafgaand een Grondprijzennota aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor.

Paragraaf 4 Werkprocessen

Artikel 8

Het College draagt zorg voor het vastleggen van de werkprocessen in handboeken.

Artikel 9

Het College verschaft desgevraagd inzicht aan de gemeenteraad in de werkprocessen als bedoeld in artikel 8.

Paragraaf 5 Regels inzake Grondexploitaties

Artikel 10 Openen van een grondexploitatie

10. 1 Een grondexploitatie wordt geopend op basis van een gemeenteraadsbesluit. Het College doet daarvoor een voorstel aan de gemeenteraad.
10. 2 Bij het voorstel tot openen van een grondexploitatie verschaft het College inzicht in de grondexploitatie.
10. 3 In het voorstel, als bedoeld in het vorige lid wordt ten minste melding gemaakt van kosten, opbrengsten, saldo op netto contante waarde, kansen- en risicoanalyse, een specificatie van de benodigde VTA-kosten op basis van de vigerende bedrijfsvoering, een referentiekader en een planning, de reeds gemaakte kosten van voorbereiding ten laste gebracht van de grondexploitatie, dan wel afgeboekt ten laste van de reserve grondzaken of de algemene middelen.
10. 4 Het inboeken van gemeentelijke gronden in de grondexploitaties gebeurt tegen boekwaarde. Bij gronden uit de strategische grondvoorraad kan het voorkomen dat voor de betreffende gronden een voorziening getroffen is. Naar gelang van de financiële draagkracht van de nieuw op te stellen grondexploitatie, wordt beoordeeld of deze voorziening vrijvalt dan wel ingeboekt wordt in de grondexploitatie.
10. 5 De raad stelt bij het openen van de grondexploitatie op dat moment ook een uitvoeringskrediet beschikbaar voor de te maken kosten voor de gehele looptijd van de grondexploitatie.

Artikel 11 Actualiseren van een grondexploitatie

11. 1 Van actualisatie is sprake indien de uitvoering van het project binnen het vastgestelde referentiekader blijft, als bedoeld in artikel 12.1.

11. 2 Elke actieve grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd. Deze geactualiseerde grondexploitaties vormen de basis voor de totstandkoming van het (t)MPG zoals aangegeven in artikel 2.
11. 3 Een geactualiseerde grondexploitatie omvat minimaal een geactualiseerde overzicht van kosten en opbrengsten, het saldo op netto contante waarde, een kansen- en risicoanalyse, een planning en een analyse van de verschillen ten opzichte van de laatst gerapporteerde grondexploitatieberekening.
11. 4 Beoordeeld wordt of de kredietbehoefte voor de resterende looptijd zodanig wijzigt dat een nieuw kredietvoorstel aan de raad moet worden voorgelegd.

Artikel 12 Herzien van een grondexploitatie

12. 1 Een grondexploitatie wordt elke vier jaar herzien of eerder indien noodzakelijk op basis van één van de volgende vier overwegingen:
 - a. de kosten en/of de opbrengsten op netto contante waarde meer dan 10% afwijken van de laatst gerapporteerde grondexploitatie;
 - b. het programma meer dan 10% afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma;
 - c. de gemeenteraad aan het College verzoekt om een herziening;
 - d. het College een herziening ter besluitvorming aan de gemeenteraad wil aanbieden.
12. 2 Wanneer in een actieve grondexploitatie het referentiekader wordt aangepast legt het College een voorstel tot herziening van de grondexploitatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
12. 3 Een voorstel tot herziening van de grondexploitatie omvat een overzicht van kosten, opbrengsten, saldo op netto contante waarde, een kansen- en risicoanalyse, een planning, een herzien referentiekader en een analyse van de verschillen ten opzichte van het laatst vastgestelde referentiekader.
12. 4 Beoordeeld wordt of de kredietbehoefte voor de resterende looptijd zodanig wijzigt dat een nieuw kredietvoorstel aan de raad moet worden voorgelegd.

Artikel 13 Het afsluiten van een grondexploitatie

13. 1 Indien in een lopende grondexploitatie (of een deelplan daarvan) vrijwel geen uitgaven meer zijn te verwachten, wordt een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door het College aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd, uiterlijk 12 maanden na overdracht naar het cluster beheer en onderhoud.
13. 2 Een voorstel tot afsluiten van een grondexploitatie omvat een berekening van het definitieve resultaat op netto contante waarde, een voorstel tot winst- dan wel verliesname in de reserve grondzaken.

Paragraaf 6 Actualisatie

Artikel 14

De Verordening Grondzaken wordt vierjaarlijks geactualiseerd.

Paragraaf 7 Inwerkingtreding en titel

Artikel 15

15.1 De "Verordening Grondzaken 2006" wordt ingetrokken.

15. 2 Deze verordening treedt in werking op

15. 3 Deze verordening kan worden aangehaald als de "Verordening Grondzaken 2014"

Vastgesteld in de openbare vergadering van2014

De griffier, De voorzitter,

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Algemeen

- inleiding
- uitgangspunten
- niet opgenomen onderwerpen

2. Toelichting per artikel

1. Algemeen

Inleiding

De verordening grondzaken 2014 vervangt de eerste verordening grondzaken die in 2006 is opgesteld. Deze verordening van 2006 was de start van een reeks van documenten die de organisatie rond grondzaken en het beleid op dit gebied vorm hebben gegeven. Na de verordening zijn in een periode van enkele jaren de beleidsnota's strategisch grondbeleid, nota reserve grondzaken en de grondprijzennota in onderlinge samenhang tot stand gekomen. Daarnaast is het rapportage instrument van het (tussentijds) meerjarenperspectief grondzaken, het (t)MPG, verder ontwikkeld in samenhang met de bestuurlijke voortgangsrapportages voor kantoren & bedrijven en wonen.

Evaluatie en actualisatie maken onderdeel van het beleidsproces. De nota strategisch grondbeleid is al een keer geactualiseerd en zal in 2015 een volgende actualisatieronde ingaan. In 2014 wordt de nota reserve grondzaken geactualiseerd. Het gehele proces van opstellen en actualisatie leidt tot aanpassing van begrippen en kaders. Daarom is er nu de noodzaak om ook de verordening te actualiseren. Met de verordening grondzaken worden afspraken, spelregels en instrumenten vastgelegd om raad en college die handvatten te geven om voor wat betreft de grondzaken in control te zijn. In dit algemene hoofdstuk van de toelichting worden enkele andere algemene onderwerpen zoals uitgangspunten en niet opgenomen onderwerpen besproken. Daarna volgt voor zover nodig een toelichting per artikel.

Uitgangspunten

De verordening grondzaken is beknopt van opzet. Het uitgangspunt is gehanteerd dat alle zaken betreffende grondzaken die zijn geregeld in bestaande wetgeving, bestaande verordeningen en raadsbesluiten geen deel uit maken van de verordening. Er ontstaan anders onnodige en ongewenste dubbelingen, die lastig beheersbaar zijn bij aanpassing van wet- en regelgeving.

Tweede uitgangspunt is dat de verordening grondzaken verwijst naar rapportages, besluiten en werkprocessen. Een verordening moet stabiel zijn en jaren meekunnen. Indien te veel actuele zaken in een verordening zelf worden geregeld, zoals bijvoorbeeld de bedrijfsvoering van heden, bestaat het risico dat de verordening zeer regelmatig moet worden aangepast. Dat is onwenselijk.

De verordening grondzaken heeft tot doel om de afspraken tussen het college en de raad inzake grondzaken vast te leggen. Die afspraken hebben betrekking op grondexploitaties en vastgoed, de wijze waarop het college daar verantwoording over aflegt aan de raad en de wijze waarop de raad kan sturen inzake grondzaken. Sturing en in "control" zijn, dat zijn de sleutelbegrippen.

Niet opgenomen onderwerpen

Enkele onderwerpen zijn niet in de verordening opgenomen. Dat is gebeurd omdat zij om bovenstaande redenen in andere documenten zijn vastgelegd. Dit zijn mandatering, onderhandelings-protocol en geheimhouding.

Mandatering

De mandatering is in het Mandaatbesluit, machtigings- en volmachtbesluit dd. 20 november 2012, gemeentebreed geregeld. De verhouding qua informatieverstrekking en verantwoording van college naar raad zijn vastgesteld in deze verordening, te weten in de artikelen 2 t/m 7 en 10 t/m 13.

Onderhandelingsprotocol

De bandbreedtes voor onderhandeling over gronduitgifteprijsen liggen vast in de grondprijzennota die jaarlijks in de raad wordt vastgesteld. In de verordening wordt bepaald dat het college jaarlijks, uiterlijk in de maand december een grondprijzennota ter besluitvorming aan de raad moet voorleggen om de grondprijzen en onderhandelingsmarges voor het jaar daaropvolgend vast te stellen. Wat betreft de ambtelijke inzet in onderhandelingen ligt de werkwijze vast in het onderhandelingsprotocol, dat het college op 13 maart 2012 heeft vastgesteld.

Geheimhouding

Met het raadsvoorstel 2013.66065v2, kader actief opheffen van geheimhouding op raadsstukken, is beleid vastgesteld voor de duur van de geheimhouding voor die stukken waarvoor geheimhouding van toepassing is.

2.Toelichting per artikel

Artikel 1 Definities

Dit artikel legt de gehanteerde definities vast.

Artikelen 2 t/m 4 rapportages

Dit artikel gaat in op de rapportages inzake grondzaken. In deze rapportages legt het college verantwoording af aan de raad en kunnen keuzes aan de raad worden voorgelegd. De raad krijgt via deze rapportages nadrukkelijk sturingsmogelijkheden.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG), tussentijds Meerjarenperspectief Grondexploitaties (tMPG)

Het college rapporteert halfjaarlijks via het MPG en het tMPG aan de raad over de grondexploitaties en de reserve grondzaken. Het MPG wordt in het 2^e kwartaal aan de raad aangeboden, het tMPG in het 4^e kwartaal. Bij het (t)MPG zullen indien noodzakelijk herzieningen van Grondexploitaties ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. De spelregels om te bepalen of een herziening noodzakelijk is zijn opgenomen in artikel 4. Het (t)MPG geeft een totaalbeeld van het geconsolideerde resultaat van de grondexploitaties, een inzicht in de kansen en risico's, en de reserve grondzaken. Het (t)MPG wordt ter kennisname aan de raad aangeboden. Het (t)MPG sluit aan op de planning en control-cyclus binnen de Gemeente Haarlemmermeer. Het MPG levert input voor de jaarrekening, het tMPG voor de najaarsrapportage.

Bestuurlijke Voortgangsrapportage

Het College rapporteert jaarlijks separaat, maar parallel aan het MPG over de actuele stand en sturing van het segment wonen in de BVR Wonen en parallel aan het tMPG over de actuele stand en sturing van het segment kantoren en bedrijven in de BVR Kantoren & Bedrijven.

De BVR wordt ter informatie aan de raad aangeboden. Het is voor de raad een sturingsinstrument. Op basis van de BVR kan de raad strategische keuzes maken en programmatisch sturen.

Rapportage onroerende zaken

Over de onroerende zaken, zijnde gronden in de strategische grondvoorraad en de actieve grondexploitatie, wordt halfjaarlijks gerapporteerd in het (t)MPG en op het niveau van de betreffende grondexploitatie.

Niet onder onroerende zaken vallen de onroerende zaken ten behoeve van de gemeentelijke taken. Over deze overige onroerende zaken wordt gerapporteerd in de verplichte paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen van de Programmabegroting en Jaarstukken. In deze paragraaf wordt verslag gedaan over het gekozen ambitieniveau voor de kapitaalgoederen, over de staat van het onderhoud en de daarmee gemoeide kosten verbonden aan de kapitaalgoederen. Ook zal in deze paragraaf verantwoording worden afgelegd over onroerende zaken, die zijn of worden vervreemd, omdat zij niet langer benodigd zijn voor de gemeente.

Artikelen 5 t/m 7 beleidsnota's

Nota reserve grondzaken

Minimaal eens per 4 jaar leggen Het College een nota reserve grondzaken aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor, op basis van een evaluatie van de vigerende nota. De reserve grondzaken is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De nota geeft het doel aan van de reserve grondzaken en beschrijft de werkwijze inzake de verevening tussen beide reserves.

Nota strategisch grondbeleid

Minimaal eens per 4 jaar leggen Het College een nota strategisch grondbeleid aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. In deze nota wordt ingegaan op het strategisch verwervingsbeleid, het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium en de wijze waarop zij voornemens zijn dit instrumentarium in te zetten. Daarbij gaat het om het te volgen grondbeleid op korte, middellange en lange termijn in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondprijzennota

Het College leggen jaarlijks, uiterlijk in de maand december van het jaar voorafgaand een Grondprijzennota aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. De grondprijzennota legt de te hanteren grondprijzen en de marges voor onderhandeling vast.

Artikelen 8 en 9 werkprocessen

Dit artikel legt vast dat het college zorg moet dragen voor de vastlegging van de werkprocessen in handboeken. De handboeken omschrijven de werkprocessen. In de handboeken is bijvoorbeeld vastgelegd hoe grondexploitaties tot stand komen en hoe projectmatig wordt gewerkt. De raad kan via dit artikel desgevraagd via het college inzicht krijgen in deze bedrijfsprocessen inzake grondzaken.

Artikelen 10 t/m 13 regels inzake grondexploitaties

Deze artikelen omschrijven de spelregels voor het openen, het actualiseren, het herzien en het afsluiten van een grondexploitatie.

Herziening is noodzakelijk indien:

- de kosten en/of de opbrengsten op netto contante waarde meer dan 10% afwijken van de laatst gerapporteerde grondexploitatie;
- het programma meer dan 10% afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma;
- de raad het college verzoekt om een herziening;
- het college een herziening ter besluitvorming aan de raad wil aanbieden.

Op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren is gebleken dat deze criteria enerzijds voldoende marge geven om lopende projecten te continueren, anderzijds voldoende scherp zijn om daar waar het grotere financiële dan wel programmatische wijzigingen betreft een herziene grondexploitatie tijdig aan de raad voor te leggen.

Een herziening van een grondexploitatie omvat expliciet een verschilanalyse ten opzichte van het laatst vastgestelde referentiekader. In het geval dat in een grondexploitatieproject achtereenvolgens een aantal actualisaties zijn gerapporteerd moet een herziening worden aangeboden zodra de 10% norm wordt overschreden ten opzichte van het laatst bestuurlijk vastgestelde referentiekader. Dan wordt ook een verschilanalyse ten opzichte van dit laatst vastgestelde referentiekader gepresenteerd. Normaal kan bij een actualisatie worden volstaan met een verschilanalyse ten opzichte van de voorgaande rapportage in het MPG dan wel tMPG.

De verplichting om een grondexploitatie tijdig af te sluiten betekent dat de financiële beheersing verbetert. Het tijdig afsluiten van een project betekent immers dat het resultaat van de betreffende grondexploitatie wordt verantwoord naar de reserve grondzaken. Daarna kunnen geen kosten en opbrengsten meer in deze grondexploitatie worden geboekt. Er is een duidelijk moment om het beheer van een afgesloten grondexploitatieproject over te dragen naar de staande organisatie.

Sommige grondexploitaties blijven echter nadat de meeste kosten (voor bouwrijp maken en deels woonrijp maken) gemaakt zijn nog een groot aantal jaren actief, omdat nog niet alle gronden zijn verkocht. De gemeentelijke inspanningen beperken zich tot het verkoopproces. De vraag is of de gemeentelijke projectmatige manier van werken hierbij nog de meest effectieve en efficiënte is. Is er nog wel sprake van een project of kan het verkoopproces meer routinematig in de organisatie worden ondergebracht. In de komende periode wordt hiervoor een nieuwe afweging gemaakt in een breder kader waarbij ook meegenomen wordt het complex 'verkoopbare kavels' en 'strategische gronden'.

Artikel 14 actualisatie

Dit artikel bepaalt de maximale periode waarbinnen de verordening grondzaken wordt geactualiseerd.

Artikel 15 inwerkingtreding en titel

Dit artikel bepaalt wanneer de verordening grondzaken in werking treedt.