

Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018

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.

V erordening 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 plandel en 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 hoofdstukken 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 opknapplichting. 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 weerstandsvermogen 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).
-Vorbereidingskosten	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.
-Vorbereidingsbudget	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 aan gaande 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 breedtes 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 uitgeefbare 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 bouwkavels 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, constante 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, Ineke Seuren en de voorzitter, Pauline Krikke.