

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer houdende regels omtrent grondzaken (Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2020)

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer 14 april 2020, kenmerk 2020.0000918;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 20 van de Financiële verordening Haarlemmermeer 2016;

overwegende dat de wijze waarop afspraken, spelregels en instrumenten vastgelegd zijn om raad en college die handvatten te geven om voor wat betreft de grondzaken in control te zijn;

besluit vast te stellen:

de Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2020

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1. Begripsbepalingen

Actieve grondexploitatie of grondexploitatiecomplex: een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling die 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.

Actualisatie: een grondexploitatie die binnen de kaders blijft van de eerder vastgestelde grondexploitatie waardoor er geen herziening nodig is. Actualisatie van een grondexploitatie vindt halfjaarlijk plaats bij het (t)MPG en betreft een update van de boekwaarde, ramingen, resultaat en de kansen en risico's.

Algemeen belangbesluit: het besluit, overeenkomstig artikel 25h Mededingingswet, om vast te stellen dat een activiteit in het algemeen belang plaatsvindt, wat impliceert dat de gedragsregels van de Wet markt en overheid niet van toepassing zijn.

Anterieuere overeenkomst: een overeenkomst via het privaatrechtelijke spoor die wordt gesloten tussen de gemeente en (in beginsel) de grondeigenaar/grondeigenaren voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De overeenkomst is vorm vrij. De term is afkomstig uit de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4).

Bestuurlijke 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.

Bouwgrond in exploitatie (BIE): die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld.

Conjuncturele risico's: risico's voor de gehele portefeuille en gaan in zijn algemeenheid over de verwachtingen ten aanzien van markt- en conjunctuurinvloeden, waardoor prijzen en afzetmogelijkheden over de gehele linie kunnen veranderen ten opzichte van de planning.

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.

Grondexploitatiebegroting: de financiële vertaling van een grondexploitatie(complex), waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

Grondprijzennota: de interne beleidsnota waarin uitgifteprijzen of de uitgangspunten voor de uitgifteprijzen van gronden zijn vastgelegd.

Grondzaken: hiertoe behoren:

- Openen, beheren en afsluiten van grondexploitaties;
- Beheren van de Reserve Grondzaken;
- Formuleren, evalueren en actualiseren beleid.

In het kader van grondexploitaties behoren hiertoe aanvullend:

- Aankoop, beheer en verkoop van onroerende zaken;
- Tijdelijk beheer van onroerende zaken;
- Uitgifte en beheer erfpachtovereenkomsten;
- Onderhandelen met betrekking tot onroerende zaken.

Herziening: een grondexploitatie met nieuwe kaders die ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie opnieuw bestuurlijk moet worden vastgelegd.

Initiatievenbudget: een jaarlijks beschikbaar budget waaruit het college krediet beschikbaar kan stellen ter dekking van de kosten om de eerste haalbaarheid van een initiatief te bepalen.

Intentieovereenkomst: een overeenkomst die wordt gesloten tussen de gemeente en (in beginsel) een grondeigenaar/grondeigenaren waarin de intentie wordt uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid van een plan te onderzoeken.

Meerjarenperspectief grondzaken (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. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de stand van de reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH).

Netto contante waarde (NCW): het resultaat van alle kasstromen die op verschillende tijdstippen plaatsvinden, teruggerekend naar hetzelfde tijdstip van 1 januari. 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.

Omgevingswet: een wet in voorbereiding met het doel de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking.

Omvangrijkere projecten: ruimtelijke projecten groter dan circa 30 woningen die afhankelijk van de complexiteit al dan niet binnen de gemeente Haarlemmermeer als omvangrijk worden beoordeeld.

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, bedrijventerreinen, commerciële voorzieningen of andere bestemmingen. Het programma wordt vastgesteld met de vaststelling van het referentiekader.

Projectdefinitie: een (globale) beschrijving van wat naar verwachting ruimtelijk gerealiseerd gaat worden door de verdere uitwerking van een initiatief. De projectdefinitie is onderdeel van het voorstel aan de raad tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet.

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 intentie of anterieure overeenkomst.

Projectspecifieke risico's: specifieke risico's voor individuele gemeentelijke projecten (grondexploitaties), zoals beroepsprocedures, onverwachte bodemvervuiling, tegenvallende aanbestedingsresultaten etc. Het gaat hierbij uitdrukkelijk niet om risico's ten aanzien van (macro) ontwikkelingen voor de totale gemeente.

Uitvoeringskrediet: een door de raad vastgesteld krediet bij een grondexploitatie of project met ontwikkelaar bestaande uit een verwervingskrediet, VTA-krediet en investeringskrediet.

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 steden-

bouwkundige 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 maakt onderdeel uit van de algemene dekkingsreserve van de gemeente.

Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (reserve RIH): reserve waarin de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Wro worden gestort om te worden ingezet voor de in de vastgestelde structuurvisie aangegeven doelen. Over de stand van de reserve RIH wordt gerapporteerd in het MPG.

Restplan: een restplan wordt aangemaakt als een grondexploitatie wordt afgesloten, waarbij de resterende begrotingen uit de grondexploitatie worden overgeheveld naar het restplan. Dit gebeurt ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel. De resterende werkzaamheden worden afgerond in het restplan.

Strategische gronden: gronden, die de gemeente verwerft om hiermee een betere sturing op (toekomstige) gebiedsontwikkeling te hebben.

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.

Tussentijds meerjarenperspectief grondzaken (tMPG): 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 en projecten met ontwikkelaar met de stand van de gegevens per 1 juli. Het tMPG geeft, in tegenstelling tot het MPG, geen inzicht in de Reserve Grondzaken, de stand van de strategische gronden en de reserve RIH.

Verordening Grondzaken: onderhavige verordening waarin wordt ingegaan op de verantwoordingsrapportages grondexploitaties, de beleidsnota's grondzaken, de richtlijnen inzake de grondexploitaties en de werkwijze inzake de verevening tussen de reserve grondzaken en de algemene dekkingsreserve.

Vorbereidende grondexploitatie: het proces van de definitiefase met als einddoel een voorstel tot openen van een grondexploitatie door de raad. Tijdens een voorbereidende grondexploitatie worden voornamelijk kosten gemaakt voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA).

Vorbereidingskrediet: een door de raad verstrekt krediet voor de te maken kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA).

Voorziening negatieve resultaten plannen: voorziening ter dekking van actief verklaarde grondexploitaties met een negatief plansaldo.

Voorziening overige ruimtelijke projecten: voorziening opgesplitst in twee voorzieningen:

- voorziening overige ruimtelijke projecten (vorbereidende grondexploitaties) ter dekking van (een deel van) de voorbereidingskosten bij gemeentelijke projecten waarbij een risico wordt voorzien dat deze die niet verhaalbaar zijn;
- voorziening overige ruimtelijke projecten (projecten met ontwikkelaar) ter dekking van (een deel van) de gemeentelijke voorbereidingskosten in het kader van projecten met ontwikkelaars waarbij een risico wordt voorzien dat deze die niet verhaalbaar zijn.

VTA: zijn de apparaatskosten om het plan te kunnen maken en uitvoeren, de kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie.

Wet ruimtelijke ordening (Wro): zoals in werking getreden op 1 juli 2008.

Hoofdstuk 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 2e kwartaal aan de raad ter kennisname aangeboden en het tMPG met de standlijn 1 juli uiterlijk in het 4e kwartaal.

Artikel 3 Bestuurlijke voortgangsrapportage

- 3.1 Het college rapporteert jaarlijks over de actuele stand en sturing van het segment wonen in de BVR Wonen en van het segment kantoren en bedrijven in de BVR Kantoren & Bedrijven.
- 3.2 De BVR Wonen en de BVR Kantoren & Bedrijven worden als zelfstandige documenten aan de raad ter kennisname aangeboden.

Artikel 4 Rapportage onroerende zaken

- 4.1 Rapportage over de onroerende zaken wordt jaarlijks gedaan met de verslaglegging over de strategische gronden in het MPG.

Hoofdstuk 3 Beleidsnota's

Artikel 5 Beleidskader strategisch grondbeleid

- 5.1 Het college legt minimaal eens per vier jaar, een beleidskader strategisch grondbeleid aan de raad ter besluitvorming voor.
- 5.2 In het beleidskader strategisch grondbeleid zal in elk geval worden ingegaan op:
- het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium;
 - de wijze waarop het college voornemens is dit instrumentarium in te zetten;
 - het strategisch verwervingsbeleid.

Artikel 6 Grondprijzennota

- 6.1 Het college actualiseert jaarlijks de Grondprijzennota en legt deze aan het einde van het kalenderjaar aan de raad ter besluitvorming voor.
- 6.2 Tegelijk met de Grondprijzennota legt het college een openbare grondprijzenbrief aan de raad ter besluitvorming voor.

Hoofdstuk 4 Regels inzake voorbereidingskosten

Artikel 7 Initiatievenbudget

- 7.1 Een initiatievenbudget wordt verstrekt voor de start van een project of het uitwerken van een initiatief met als doel werkzaamheden te kunnen verrichten om een beslissing te maken of het initiatief voldoende interessant is om verder uit te werken en een voorbereidingskrediet aan te vragen.
- 7.2 Een initiatievenbudget wordt verstrekt voor de te maken kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) van een project of initiatief gericht op een ruimtelijke ontwikkeling.
- 7.3 De raad autoriseert jaarlijks een initiatievenbudget in de programmabegroting van € 430.000,-.
- 7.4 Het college verleent door middel van een collegebesluit krediet uit het initiatievenbudget voor een specifiek initiatief.
- 7.5 Het initiatievenbudget komt ten laste van de Reserve Grondzaken. De kosten gemaakt in de initiatieffase gaan niet mee in de eventueel later te openen grondexploitatie.
- 7.6 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het initiatievenbudget.

Artikel 8 Voorbereidende grondexploitaties bij gemeentelijke projecten

- 8.1 Een voorbereidingskrediet wordt verstrekt voor de te maken kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) met als doel een initiatief verder uit te werken naar een ruimtelijk kader en grondexploitatie.
- 8.2 De kosten in een voorbereidende grondexploitatie worden gedekt door een vastgesteld voorbereidingskrediet op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 8.3 Bij het voorstel tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet verschaft het college inzicht in een (globale) projectdefinitie en een bijbehorend voorbereidingskrediet.
- 8.4 De gemaakte kosten in een voorbereidende grondexploitatie worden verrekend en zijn boekwaarde bij de start van de grondexploitatie. Als een voorbereidende grondexploitatie niet wordt omgezet in een actieve grondexploitatie, worden de reeds gemaakte kosten verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (voorbereidende grondexploitaties). Het resterende saldo komt vervolgens ten laste van de Reserve Grondzaken.

- 8.5 Kosten van voorbereidende grondexploitaties mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële activa. Daarna dienen de kosten te hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Is dit niet het geval, dan worden deze kosten afgeschreven ten laste van de Reserve Grondzaken.
- 8.6 Voor het verstrekte voorbereidingskrediet wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten uiteindelijk niet kan worden ingeboekt in een grondexploitatie. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (vorbereidende grondexploitaties).
- 8.7 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het voorbereidingskrediet voor voorbereidende grondexploitaties.

Artikel 9 Voorbereidende projecten met ontwikkelaars

- 9.1 Een voorbereidingskrediet wordt verstrekt voor de te maken kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) bij omvangrijkere of complexere projecten met als doel het sluiten van een intentieovereenkomst of anterieure overeenkomst waarmee de gemeentelijke kosten worden verhaald.
- 9.2 De gemeentelijke voorbereidingskosten om te komen tot een anterieure overeenkomst worden pas gemaakt na vaststelling van een voorbereidingskrediet op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 9.3 Bij het voorstel tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet verschaft het college inzicht in een (globale) projectdefinitie en een bijbehorend voorbereidingskrediet.
- 9.4 Uitgangspunt voor een voorbereidingskrediet voor projecten met ontwikkelaars is volledig kostenverhaal. Vanuit dit uitgangspunt wordt een voorbereidingskrediet verstrekt voor de te maken kosten die toerekenbaar zijn aan het specifieke project. Het streven is de gemaakte en de nog te maken kosten te verhalen via een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst.
- 9.5 De gemaakte kosten in voorbereidende projecten met ontwikkelaars worden verrekend en zijn boekwaarde bij het te openen project met ontwikkelaars. Op het moment dat er geen anterieure overeenkomst tot stand komt en er geen project met ontwikkelaars wordt geopend, worden de reeds gemaakte kosten verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (projecten met ontwikkelaar). Het resterende saldo komt vervolgens ten laste van de Reserve Grondzaken.
- 9.6 Voor het verstrekte voorbereidingskrediet wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten niet in rekening kan worden gebracht bij ontwikkelende partijen. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (projecten met ontwikkelaar).
- 9.7 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het voorbereidingskrediet voor projecten met ontwikkelaars.

Hoofdstuk 5 Regels inzake grondexploitaties

Artikel 10 Openen van een grondexploitatie

- 10.1 Met het openen van een grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen bouwgrond in exploitatie en andere grondontwikkeling gerelateerde projecten.
- 10.2 Een grondexploitatie wordt geopend op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 10.3 Bij het voorstel tot openen van een grondexploitatie verschaft het college inzicht in de grondexploitatie.
- 10.4 Het voorstel, als bedoeld in artikel 10 lid 2 van deze verordening bevat ten minste:
 - a. Een kaart van het grondexploitatiecomplex;
 - b. Een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes;
 - c. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex;
 - d. Een grondexploitatiebegroting waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd;
 - e. Een projectspecifieke kansen- en risicoanalyse.
- 10.5 Op het moment dat het college een voorstel aan de raad doet voor het openen van een negatieve grondexploitatie, bevat het voorstel aanvullend een algemeen belangbesluit.
- 10.6 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. Er ontstaat dan een keuze om deze voorziening (deels) te laten vrijvallen. Indien bij het inboeken van de gronden er gemotiveerd voor gekozen wordt om een getroffen voorziening (deels) te laten vrijvallen, dan gebeurt dit ten gunste van de Reserve Grondzaken.
- 10.7 De raad stelt bij het openen van de grondexploitatie 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 voor zover de uitvoering van het project binnen de vastgestelde kaders blijft, zoals omschreven in artikel 12 lid 1 a t/m e van deze verordening.
- 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 van deze verordening.
- 11.3 Een geactualiseerde grondexploitatie omvat minimaal een geactualiseerd 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 Voor zover de kredietbehoefte voor de resterende looptijd van een grondexploitatie zodanig wijzigt dat een nieuw kredietvoorstel nodig is, legt het college dit aan de raad ter besluitvorming voor.

Artikel 12 Herzien van een grondexploitatie

- 12.1 Een grondexploitatie wordt elke vier jaar herzien of eerder voor zover noodzakelijk op basis van één van de volgende vijf overwegingen:
 - a. de kosten en/of de opbrengsten op netto contante waarde wijken substantieel af van de laatst gerapporteerde grondexploitatie. Onder substantiële afwijkingen wordt het volgende verstaan:
 - 1°. Afwijkingen groter dan 10% van de kosten en/of de opbrengsten bij projecten tot € 30 miljoen (optelling van de totale kosten en opbrengsten in het project).
 - 2°. Afwijkingen groter dan 5% van de kosten en/of de opbrengsten bij projecten tussen de € 30 miljoen en € 50 miljoen.
 - 3°. Afwijkingen groter dan 3% van de kosten en/of de opbrengsten bij projecten groter dan € 50 miljoen.
 - b. het programma meer dan 10% afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma;
 - c. het eindpeil van de fasering meer dan 3 jaar naar achteren verschuift ten opzichte van het laatst bestuurlijk vastgestelde eindpeil;
 - d. de raad aan het college verzoekt om een herziening;
 - e. het college een herziening ter besluitvorming aan de raad wil aanbieden zoals bij substantiële aanpassingen van het referentiekader welke niet 'vallen' onder lid 1 sub a t/m c.
- 12.2 Een voorstel tot herziening van de grondexploitatie omvat ten minste:
 - a. Een kaart van het grondexploitatiecomplex;
 - b. Een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes;
 - c. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex;
 - d. Een grondexploitatiebegroting waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd;
 - e. Een projectspecifieke kansen- en risicoanalyse;
 - f. Een analyse van de verschillen ten opzichte van het laatst vastgestelde referentiekader.
- 12.3 Een voorstel tot herziening van de grondexploitatie bevat een opnieuw vast te stellen uitvoeringskrediet, waarbij de kredietaanvraag gelijk is aan de kostenramingen van de herziene grondexploitatie. Het college legt de kredietaanvraag aan de raad ter besluitvorming voor.

Artikel 13 Afsluiten van een grondexploitatie

- 13.1 Voor zover in een lopende grondexploitatie of een deelplan daarvan alle werkzaamheden afgerond zijn, wordt, uiterlijk 12 maanden na overdracht van de laatste openbare ruimte binnen een deelplan aan de staande organisatie, een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door het college aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.
- 13.2 Het vroegtijdig afsluiten van een grondexploitatie is in twee situaties mogelijk:
 - a. de grondexploitatie wordt afgesloten en vervolgens (deels) ingebracht in een andere grondexploitatie;
 - b. de grondexploitatie wordt afgesloten en de resterende activiteiten worden opgenomen in een restplan.
- 13.3 Een voorstel tot afsluiten van een grondexploitatie omvat een berekening van het definitieve resultaat op netto contante waarde. Bij winstgevendende grondexploitaties vindt de resterende winstname plaats ten bate van de Reserve Grondzaken en bij verliesgevendende grondexploitaties wordt het negatief eindresultaat verrekend met de voorziening negatieve resultaten plannen en vervolgens komt het resterende saldo ten laste van de Reserve Grondzaken.

Hoofdstuk 6 Regels inzake projecten met ontwikkelaars

Artikel 14 Openen van projecten met ontwikkelaars

- 14.1 Het openen van projecten met ontwikkelaars vindt plaats om inzichtelijk te krijgen welke kosten de gemeente maakt op basis van gesloten overeenkomsten met een ontwikkelaar in relatie tot de vastgelegde vergoedingsafpraak. Alleen de omvangrijkere of complexere projecten met ontwikkelaars worden geopend.
- 14.2 Een project met een ontwikkelaar wordt geopend op basis van een ondertekende anterieure overeenkomst.
- 14.3 De raad stelt bij het openen van projecten met ontwikkelaars op dat moment ook een uitvoeringskrediet beschikbaar voor het benodigde VTA-krediet en eventueel investeringskrediet.

Artikel 15 Actieve projecten met ontwikkelaars

- 15.1 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het verleende krediet voor projecten met ontwikkelaars.
- 15.2 Aanvullende kredietaanvragen legt het college bij het (t)MPG aan de raad ter besluitvorming voor.
- 15.3 Voor het verleende krediet wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten niet in rekening kan worden gebracht bij ontwikkelende partijen. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (projecten met ontwikkelaar).

Artikel 16 Afsluiten van projecten met ontwikkelaars

- 16.1 Op het moment dat bij een anterieure overeenkomst alle gemeentelijke werkzaamheden afgerond zijn, informeert het college via het MPG de raad over de boekwaarde van het definitieve resultaat en een voorstel tot verrekening met de voorziening overige ruimtelijke projecten (projecten met ontwikkelaar). Het resterende saldo komt vervolgens ten laste van de Reserve Grondzaken.

Hoofdstuk 7 Reserve grondzaken

Artikel 17 Reserve grondzaken

- 17.1 Over de stand van de Reserve Grondzaken vindt één keer per jaar besluitvorming plaats door de raad. Het college doet daarvoor een voorstel bij het MPG aan de raad.
- 17.2 Met de Reserve Grondzaken worden de volgende posten verrekend:
 - a. Gerealiseerde winsten grondexploitaties;
 - b. Voorziening negatieve resultaten plannen;
 - c. Afsluiten (deel)grondexploitatieplannen;
 - d. Afsluiten overige projecten;
 - e. Mutaties strategische gronden;
 - f. Voorziening overige ruimtelijke projecten.
- 17.3 Besluiten over kosten ten laste van de Reserve Grondzaken vinden plaats op basis van een (eerder genomen) raadsbesluit. Het college informeert jaarlijks via het MPG over de financiële gevolgen van de genomen besluiten. De volgende structurele kosten komen jaarlijks ten laste van de Reserve Grondzaken:
 - a. Ambtelijke kosten voor het bijhouden van gegevens en opstellen (t)MPG waarbij er afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten;
 - b. Initiatievenbudget voor initiatieven gericht op ruimtelijke ontwikkeling van € 430.000,-;
 - c. Kunstbijdrage voor beeldende kunst van € 200.000,-;
 - d. Ambtelijke kosten voor de behandelingskosten van de vennootschapsbelastingplicht waarbij er afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten.
- 17.4 Afdracht van de vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken. Het college informeert jaarlijks via het MPG over de financiële gevolgen van de vennootschapsbelastingplicht en doet een voorstel aan de raad tot verrekening in de Reserve Grondzaken.
- 17.5 De Reserve Grondzaken heeft een bovengrens van € 5 miljoen.
- 17.6 Jaarlijks wordt de daadwerkelijke hoogte van de Reserve Grondzaken bij het MPG vastgesteld. Dit kan leiden tot vier situaties:
 - a. Het bedrag is gelijk aan de bovengrens. Er vinden geen afdrachten of bijstortingen vanuit de Reserve Grondzaken of Algemene dekkingsreserve plaats;
 - b. Het bedrag is lager dan de bovengrens. Er vinden geen afdrachten plaats. De Reserve Grondzaken wordt via de winsten van het daaropvolgende jaar eerst aangevuld tot het niveau van de bovengrens.
 - c. Het bedrag is lager dan € 0,-. Er wordt uit de Algemene dekkingsreserve bijgestort tot het niveau van € 0,-;

- d. Het bedrag is hoger dan de bovengrens. Het meerdere wordt afgedragen aan de Algemene dekkingsreserve.

Hoofdstuk 8 Verliesvoorzieningen

Artikel 18 Verliesvoorziening negatieve resultaten plannen

- 18.1 De verliesvoorziening negatieve resultaten plannen wordt gebruikt om het begroot verlies van negatieve grondexploitaties te dekken. Positieve grondexploitaties hebben geen invloed op de verliesvoorziening.
- 18.2 De verliesvoorziening wordt tegen contante waarde van een verliesgevende grondexploitatie gewaardeerd. Dit vindt plaats bij het openen van een grondexploitatie.
- 18.3 Mutaties in het resultaat van negatieve projecten leiden tot mutaties in deze voorziening ten laste of ten gunste van de Reserve Grondzaken. Verwerking van de mutaties vindt jaarlijks plaats bij het MPG.
- 18.4 In het (t)MPG wordt halfjaarlijkse gerapporteerd over de verliesvoorziening negatieve resultaten plannen. Daadwerkelijke mutaties worden jaarlijks geboekt per 31 december.

Artikel 19 Verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten

- 19.1 De verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten wordt gebruikt voor het geval dat:
 - a. projecten in voorbereiding, op basis van een voorbereidingskrediet, niet leiden tot een gemeentelijke grondexploitatie of anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar;
 - b. de projecten in voorbereiding leiden tot een negatieve gemeentelijke grondexploitatie;
 - c. bij de projecten met ontwikkelaars een deel van de kosten niet verhaalbaar zijn.
- 19.2 De verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten is opgesplitst in twee delen. Het deel voor voorbereidende grondexploitatie wordt gebruikt voor situaties zoals omschreven in lid 1 b van dit artikel. Het deel voor projecten met ontwikkelaars wordt gebruikt voor situaties zoals omschreven in lid 1 a & c van dit artikel.
- 19.3 De opbouw van de verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten wordt bepaald op basis van een risico-inschatting of een deel van de gemaakte kosten niet kan worden ingeboekt in een grondexploitatie of in rekening kan worden gebracht bij ontwikkelende partijen.
- 19.4 Mutaties in de verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten komen ten laste of ten gunste van de Reserve Grondzaken. Verwerking van de mutaties vindt jaarlijks plaats bij het MPG.
- 19.5 In het MPG wordt jaarlijks gerapporteerd over de verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten. Daadwerkelijke mutaties worden jaarlijks geboekt per 31 december.

Hoofdstuk 9 Risico's

Artikel 20 Projectspecifieke risico's

- 20.1 Iedere grondexploitatie wordt voorzien van een kansen- en risicoanalyse met een beschrijving van de maatregelen om die te beheersen of te benutten.
- 20.2 Bij het openen van een grondexploitatie is de kansen- en risicoanalyse onderdeel van het raadsvoorstel.
- 20.3 De kansen- en risicoanalyse wordt halfjaarlijks geactualiseerd bij het (t)MPG.
- 20.4 Een risico of kans wordt ten bate of ten laste van de grondexploitatie gebracht bij een actualisatie of herziening van desbetreffende grondexploitatie.
- 20.5 Voor verliesgevende grondexploitaties worden in de voorziening negatieve resultaten plannen de risico's met een verwachte optredingskans van 85% volledig opgenomen. Overige risico's, met een lagere verwachte optredingskans of bij winstgevende grondexploitaties, hebben geen direct financieel effect.

Artikel 21 Conjuncturele risico's

- 21.1 De conjuncturele kansen en risico's worden bepaald op basis van een gevoeligheidsanalyse van alle grondexploitaties met betrekking tot grondprijzen, fasering, parameters (rente, opbrengsten en kostenstijgingen) of andere marktomstandigheden.
- 21.2 De conjuncturele kansen en risico's worden jaarlijks geactualiseerd bij het MPG.

Hoofdstuk 10 Actualisatie

Artikel 22 Actualisatie

- 22.1 De Verordening Grondzaken wordt vierjaarlijks geactualiseerd.

Hoofdstuk 11 Inwerkingtreding en titel

Artikel 23 Inwerkingtreding en titel

23.1 De "Verordening Grondzaken 2014" wordt ingetrokken.

23.2 Deze verordening treedt in werking op ...

23.3 Deze verordening wordt aangehaald als de "Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2020"

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2020

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Toelichting

1. Algemeen

Inleiding

De Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2020 vervangt de verordening Grondzaken die in 2014 in werking is getreden. Naast de Verordening Grondzaken zijn er de afgelopen jaren verschillende beleidsnota's tot stand gekomen of geactualiseerd: beleidskader strategisch grondbeleid, nota Reserve Grondzaken, actualisatie Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en de Grondprijzennota. Daarnaast is het rapportage instrument van het (tussentijds) meerjarenperspectief grondzaken, het (t)MPG, verder ontwikkeld.

Het gehele proces van opstellen en actualisatie leidt tot aanpassing van begrippen en kaders. Bij de actualisatie van voorliggende verordening zijn drie categorieën wijzigingen doorgevoerd:

- wettelijke wijzigingen: aanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten);
- wijzigingen als gevolg van veranderingen van interne regels;
- vastleggen van zaken waar in de verordening 2014 geen uitspraak over werd gedaan.

De actualisatietermijn van de verordening is vier jaar. Binnen deze termijn gaat naar verwachting de Omgevingswet (vanaf 2021) in werking treden. Over de gevolgen van de Omgevingswet op de inhoud van deze verordening zijn nog geen uitspraken te doen, zodra dat wel mogelijk is en relevant blijkt te zijn voor de verordening wordt hierop wordt teruggekomen door middel van een tussentijdse aanpassing.

Doel

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 voorbereidingskosten, grondexploitatie, projecten met ontwikkelaars, het omgaan met risico's en voorzieningen en de Reserve Grondzaken. De verordening legt de wijze vast 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.

Uitgangspunten

De Verordening Grondzaken is beknopt van opzet. Het eerste uitgangspunt is dat zoveel mogelijk zaken betreffende grondzaken die zijn geregeld in bestaande wetgeving, bestaande verordeningen en raadsbesluiten geen deel uit maken van de verordening Grondzaken. Er ontstaan anders onnodige en ongewenste dubbelingen, die lastig beheersbaar zijn bij aanpassing van wet- en regelgeving. Toch is er, indien het een meerwaarde heeft, er bij diverse artikelen voor gekozen om bepaalde zaken die ook ergens anders zijn vastgelegd, op te nemen in de verordening Grondzaken.

Het tweede uitgangspunt is dat de Verordening Grondzaken verwijst naar rapportages en besluiten. Een verordening moet stabiel zijn en jaren meekunnen. Voor zover te veel actuele zaken in de verordening Grondzaken zelf worden geregeld, zoals bijvoorbeeld de bedrijfsvoering van heden, bestaat het risico dat de verordening zeer regelmatig moet worden aangepast. Dat is onwenselijk.

Niet opgenomen onderwerpen

Enkele onderwerpen zijn niet in de verordening Grondzaken opgenomen. Daar is voor gekozen 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. 4 februari 2020, gemeentebreed geregeld. De verhouding qua informatieverstrekking en verantwoording van college naar raad zijn vastgesteld in deze verordening Grondzaken.

Onderhandelingsprotocol

De bandbreedtes voor onderhandeling over gronduitgifteprijsen liggen vast in de Grondprijzennota die jaarlijks in de raad wordt vastgesteld. In de verordening Grondzaken 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 de directie op 19 oktober 2017 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 algemene bepalingen

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. Bij het (t)MPG zullen voor zover noodzakelijk herzieningen van grondexploitaties, aanvullende kredietaanvragen of afsluitingen ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. De overwegingen om te bepalen of een herziening noodzakelijk is, zijn opgenomen in artikel 12 van de verordening Grondzaken.

Het (t)MPG geeft een totaalbeeld van het geconsolideerde resultaat van de grondexploitaties en een inzicht in de kansen en risico's. Het MPG rapporteert daarnaast ook over de Reserve Grondzaken, de strategische gronden en de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer. 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 (BVR)

Het college rapporteert jaarlijks in dezelfde periode van het MPG over de actuele stand en sturing van het segment wonen in de BVR Wonen en in dezelfde periode van het tMPG over de actuele stand en sturing van het segment kantoren en bedrijven in de BVR Kantoren & Bedrijven.

De BVR wordt ter kennisname aan de raad aangeboden. Het is voor de raad een sturingsinstrument. 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.

Rapportage onroerende zaken

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

Artikelen 5 t/m 6 beleidsnota's

Beleidskader strategisch grondbeleid

Minimaal eens per vier jaar legt het college een beleidskader strategisch grondbeleid aan de raad 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 legt jaarlijks, uiterlijk in de maand december, een Grondprijzennota voor het aankomende jaar aan de raad ter besluitvorming voor. De Grondprijzennota legt de uitgifteprijs van de uitgangspunten voor de uitgifteprijs van gronden vast en de onderhandelingsmarges. De Grondprijzennota is om die reden geheim. Tegelijk wordt een bijbehorende grondprijzenbrief ter besluitvorming voorgelegd. De grondprijzenbrief is openbaar en geeft een samenvatting van het grondprijzenbeleid met de richtprijzen voor de verschillende bestemmingen.

Artikel 7 t/m 9 regels inzake voorbereidingskosten

Initiatievenbudget

Dit artikel omschrijft de spelregels voor het initiatievenbudget om de kosten van de eerste werkzaamheden te dekken. Het initiatievenbudget wordt ingezet bij de start van een gemeentelijk project of het uitwerken van een privaats initiatief, met als doel een beslissing te kunnen nemen of het project/ initiatief voldoende interessant is om verder uit te werken als voorbereidende grondexploitatie of voorbereidende anterieure overeenkomst.

Vorbereidende grondexploitatie bij gemeentelijke projecten

Dit artikel omschrijft de spelregels voor het maken van kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) op het moment dat er nog geen actieve grondexploitatie is geopend. Om deze kosten te kunnen maken is er een voorbereidingskrediet nodig.

Vorbereidende projecten met ontwikkelaars

Dit artikel omschrijft de spelregels voor het maken van kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) op het moment dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten met een ontwikkelde partij. De voorbereidingskosten worden aan de voorkant geboekt op een voorbereidingskrediet. Het doel is om deze kosten terug te laten komen in een nog overeen te komen intentieovereenkomst of anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat de kosten die op dit krediet worden gemaakt toerekenbaar, en daarmee verhaalbaar, zijn op het specifieke project.

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.

Met het openen van een grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen bouwgrond in exploitatie en andere grondontwikkeling gerelateerde projecten. Andere grondontwikkeling gerelateerde projecten zijn bijvoorbeeld anticiperend aangekochte gronden of herinrichtingsprojecten openbare ruimte.

Bij het openen van een negatieve grondexploitatie, bevat het raadsvoorstel aanvullend een algemeen belangbesluit. Bij het verrichten van economische activiteiten, zoals grondexploitaties, moeten wij ons houden aan de gedragsregels Markt en Overheid, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. Wij moeten daarbij onder meer de integrale kosten van de activiteit doorberekenen. Activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang zijn uitgezonderd van de gedragsregels.

Een actualisatie van een grondexploitatie is van toepassing wanneer de grondexploitatie binnen de kaders blijft van de eerder vastgestelde grondexploitatie. In tegenstelling tot een herziening worden er geen nieuwe kaders vastgesteld en er kan bij een actualisatie worden volstaan met een update van de boekwaarde, ramingen, resultaat en de kansen en risico's.

Een herziening van een grondexploitatie omvat expliciet een verschillenanalyse ten opzichte van het laatst vastgestelde referentiekader. Normaal kan bij een actualisatie worden volstaan met een verschillenanalyse ten opzichte van de voorgaande rapportage in het MPG dan wel tMPG.

Een noodzakelijke herziening is onder meer van toepassing als de kosten en/of opbrengsten en/of programma meer dan een vooraf bepaald percentage (zowel positief als negatief) afwijken van de gestelde financiële kaders van de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Het maximale afwijkingpercentage is gebaseerd op een staffelmethode, afhankelijk van de totale kosten en opbrengsten van het project is het afwijkingpercentage 3, 5 of 10%. In die gevallen dat het percentage wordt overschreden, wordt de grondexploitatie in ieder geval opnieuw ter vaststelling aan de raad aangeboden.

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.

Artikel 14 t/m 16 regels inzake projecten met ontwikkelaars

Deze artikelen omschrijven de spelregels voor het openen, aanvullende kredietaanvragen en het afsluiten van een project met een ontwikkelaar waarbij, op basis van een anterieure overeenkomst, krediet wordt verstrekt voor de gemeentelijke werkzaamheden. Het resultaat wordt bij afsluiting verantwoord via de Reserve Grondzaken.

Artikel 17 Reserve Grondzaken

Dit artikel omschrijft de werkwijze inzake de verevening tussen de Reserve Grondzaken en de Algemene dekkingsreserve. Het doel van de Reserve Grondzaken is het voorkomen van rechtstreekse beïnvloeding van de programmabegroting en de jaarrekening door (project)resultaten op het gebied van grondzaken.

In de situatie waarbij het bedrag in de Reserve Grondzaken hoger is dan de vastgestelde bovengrens, wordt het meerdere afgedragen aan de Algemene dekkingsreserve. Vervolgens kan de raad een storting doen vanuit de Algemene dekkingsreserves in bestemmingsreserves.

Artikel 18 t/m 19 verliesvoorzieningen

Deze artikelen omschrijven de werking van de verliesvoorzieningen en de invloed hierop vanuit grondexploitaties en de overige ruimtelijke projecten. Bij het openen van negatieve grondexploitaties wordt direct het begroot verlies afgedekt in de verliesvoorziening negatieve resultaten plannen. Positieve grondexploitaties hebben geen invloed op de hoogte van de voorziening.

De verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten wordt gebruikt voor projecten waarbij er geen sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie en voor de voorbereidingskosten van een negatieve grondexploitatie.

Artikel 20 t/m 21 risico's

Deze artikelen omschrijven hoe er wordt omgegaan met kansen en risico's bij grondexploitatieprojecten. Voor iedere grondexploitatie wordt er een kansen- en risicoanalyse opgesteld. De kansen- en risicoanalyse bevat alleen projectspecifieke risico's en niet de conjuncturele risico's. De projectspecifieke risico's zijn risico's voor individuele projecten (grondexploitaties), zoals beroepsprocedures, onverwachte bodemvervuiling, tegenvallende aanbestedingsresultaten etc. Het gaat hierbij uitdrukkelijk niet om risico's ten aanzien van (macro) ontwikkelingen voor de totale grondexploitatie. Risico's bij positieve grondexploitaties niet opgenomen in de voorziening.

De conjuncturele risico's voor de portefeuille als geheel gaan in zijn algemeenheid over de verwachtingen ten aanzien van markt- en conjunctuurinvloeden, waardoor prijzen en afzetmogelijkheden over de gehele linie kunnen veranderen ten opzichte van de planning. Voor conjuncturele risico's wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt, met daarbij bandbreedtes voor minimum en maximum invloed op de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitatieportefeuille. De conjuncturele kansen- risicoanalyse wordt jaarlijks geactualiseerd.

Artikel 22 actualisatie

Dit artikel bepaalt de maximale periode waarbinnen de Verordening Grondzaken wordt geactualiseerd.

Artikel 23 inwerkingtreding en titel

Dit artikel bepaalt wanneer de Verordening Grondzaken in werking treedt.