

Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Definities

Hoofdstuk 2 Rapportages

Hoofdstuk 3 Beleidsnota's

Hoofdstuk 4 Regels inzake voorbereidingskosten

Hoofdstuk 5 Regels inzake actief grondbeleid

Hoofdstuk 6 Regels inzake faciliterend grondbeleid

Hoofdstuk 7 Verliesvoorzieningen

Hoofdstuk 8 Algemene reserve grondzaken

Hoofdstuk 9 Actualisatie

Hoofdstuk 10 Inwerkingtreding en titel

Toelichting op de Verordening Grondzaken

1. Algemeen
2. Toelichting per artikel

Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2024

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer 16 april 2024, kenmerk 10785336;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 25 van de Financiële verordening Haarlemmermeer 2023;

overwegende dat het gewenst is om afspraken, spelregels en instrumenten vast te leggen om raad en college zo handvatten te geven om voor wat betreft de grondzaken in control te zijn;

besluit vast te stellen:

de Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2024

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1. Begripsbepalingen

Actief grondbeleid: de situatie waarbij de gemeente zelf grond in haar bezit heeft en zelf, op basis van een geopende gemeentelijke grondexploitatie, de gronden bouwrijp maakt, bouwrijpe kavels uitgeeft en tot slot het gebied woonrijp maakt.

Actualisatie: een gemeentelijke grondexploitatie met nieuwe kaders die ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie opnieuw bestuurlijk moet worden vastgesteld.

Algemeen belangbesluit: een raadsbesluit, 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.

Algemene reserve grondzaken: algemene reserve waarin de resultaten worden verevend van de gemeentelijke grondexploitaties, de voorbereidende gemeentelijke en faciliterende grondexploitaties, de faciliterende grondexploitaties en de strategische gronden. Deze reserve maakt onderdeel uit van de algemene reserves van de gemeente.

Anterieure overeenkomst: een privaatrechtelijke overeenkomst die wordt gesloten tussen de gemeente en (in beginsel) de grondeigenaar/grondeigenaren voordat een juridisch-planologische maatregel wordt vastgesteld en waarin het kostenverhaal verzekerd is. De overeenkomst is vorm vrij. De term is afkomstig uit de Omgevingswet (artikel 13.13, eerste lid).

Bouwgrond in exploitatie (BIE): die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een gemeentelijke grondexploitatie(complex) met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Conjuncturele risico's: macro-economische 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.

Faciliterende grondexploitatie: project, waarbij de grondpositie geheel of grotendeels in handen is van een ontwikkelaar. De gemeente maakt kosten ter realisatie van de ontwikkeling en brengt deze bij de ontwikkelaar in rekening bij voorkeur via een anterieure overeenkomst.

Faciliterend grondbeleid: de situatie waarbij de gemeente zelf geen grond in haar bezit heeft en niet zelf de grondexploitatie voert, dit gebeurt door een private ontwikkelaar. De gemeente stelt de kaders. De kosten die de gemeente maakt, worden in dit geval verhaald op de private ontwikkelende partij.

Gemeentelijke grondexploitatie of grondexploitatiecomplex: een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële onderbouwing die door de raad is vastgesteld. De financiële onderbouwing van een grondexploitatie bestaat ten minste uit een grondexploitatiebegroting waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

De raad stelt bij het openen van een grondexploitatie een VTA-budget en een Uitvoeringsbudget vast voor de te maken kosten voor de gehele looptijd van de grondexploitatie.

Grondprijzennota: de interne beleidsnota waarin uitgifteprijzen of rekenregels om te komen tot uitgifteprijzen van bouwrijpe gronden per functie zijn vastgelegd.

Grondzaken: hiertoe behoren:

- Openen, beheren en afsluiten van gemeentelijke grondexploitaties;
- Openen, beheren en afsluiten van faciliterende grondexploitaties;
- Beheren van de Algemene reserve grondzaken;
- Formuleren, evalueren en actualiseren van grondbeleid.

In het kader van gemeentelijke grondexploitaties behoren hiertoe aanvullend:

- Aankoop, (tijdelijk) beheer en verkoop van onroerende zaken;
- Uitgifte van zakelijke rechten;
- Onderhandelen met betrekking tot onroerende zaken.

Haalbaarheidsfase: de fase, zoals opgenomen in de interne procesbeschrijving 'kapstok voor projecten in het fysieke domein' en vastgesteld door de directie per 27 september 2022, waarin ruimtelijke verkenningen worden gedaan om de haalbaarheid van het project te bepalen. De haalbaarheidsfase volgt na de wenselijkheidsfase en wordt gevolgd door de kaderstellende fase.

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

Initiatievenbudget: een jaarlijks beschikbaar budget waaruit het college budget beschikbaar kan stellen ter dekking van de kosten om de eerste haalbaarheid van een gemeentelijk initiatief of initiatief van derden te bepalen tijdens de haalbaarheidsfase. Op het moment dat het een initiatief van derden betreft, wordt er voor het onderzoeken van de eerste haalbaarheid getracht om zo snel mogelijk een intentieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer met onder andere kostenverhaal voor de werkzaamheden in deze fase.

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 tijdens de haalbaarheidsfase en/of de kaderstellende fase.

Kader gronduitgifte: een interne beleidsnota waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd waarbinnen de grondprijzen tot stand komen en onder welke voorwaarden (waaronder mandaat) grondtransacties plaatsvinden.

Kaderstellende fase: de fase, zoals opgenomen in de interne procesbeschrijving 'kapstok voor projecten in het fysieke domein' en vastgesteld door de directie per 27 september 2022, waarin ruimtelijke en financiële kaders worden vastgelegd van het project. De kaderstellende fase volgt na de haalbaarheidsfase en wordt gevolgd door de uitvoeringsfase nadat de raad een besluit heeft genomen over de uitvoeringskaders.

Kader strategisch grondbeleid: in dit beleidskader worden de instrumenten en kaders van grondbeleid beschreven.

Meerjarenperspectief grondzaken (MPG): rapportage waarin het college inzicht verschaft aan de raad in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, faciliterende grondexploitaties en strategische gronden, en als gevolg daarvan het resultaat van de Algemene reserve grondzaken met de stand van de gegevens per 1 januari. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de stand van de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH).

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

Omgevingsvisie: document waarin het bevoegde bestuursorgaan voor haar grondgebied de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is vastgesteld op 3 maart 2022 (2021.0003036).

Omgevingswet: zoals in werking getreden op 1 januari 2024. De Omgevingswet gaat over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving

Omvangrijkere projecten: ruimtelijke projecten groter dan circa 30 woningen of projecten 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): de jaarlijks terugkerend cyclus van het opstellen en vaststellen van programmabegroting, voorjaarsrapportage, najaarsrapportage en jaarstukken.

Programma: de functies die de ruimtelijke ontwikkeling beoogt te realiseren. Om het programma mogelijk te maken wordt bouwrijpe grond uitgegeven ten behoeve van een bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, overige commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen. 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 voor ruimtelijke ontwikkeling. De projectdefinitie is onderdeel van het voorstel aan de raad tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet voor een voorbereidende gemeentelijke grondexploitatie of een voorbereidingsbudget voor een voorbereidende faciliterende grondexploitatie.

Projectspecifieke risico's: specifieke risico's voor individuele gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (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.

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 gemeentelijke grondexploitatie toont de financiële consequenties van het referentiekader.

Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (reserve RIH): bestemmingsreserve waarin de financiële bijdragen als bedoeld in de Omgevingswet worden gestort om te worden ingezet voor de in

de vastgestelde omgevingsvisie aangegeven doelen. Over de stand van de reserve RIH wordt gerapporteerd in het MPG. Uit de reserve RIH worden, door de raad vastgestelde, uitgaven gedaan ten behoeve van realisatie van supra bovenwijkse voorzieningen.

Restplan: In het geval het afsluiten van een omvangrijke gemeentelijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de gemeentelijke grondexploitatie als geheel, wordt de grondexploitatie afgesloten en een restplan aangemaakt. De resterende beschikbaar gestelde budgetten uit de grondexploitatie worden overgeheveld naar het restplan en 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.

Tussentijds meerjarenperspectief grondzaken (tMPG): rapportage waarin het college inzicht verschaft in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties en faciliterende grondexploitaties met de stand van de gegevens per 1 juli. Het tMPG geeft, in tegenstelling tot het MPG, geen inzicht in de Algemene reserve grondzaken, de stand van de strategische gronden en de reserve RIH.

Uitvoeringsbudget: een door de raad vastgesteld budget bij een gemeentelijke of faciliterende grondexploitatie voor de te maken uitvoeringskosten.

Uitvoeringskosten: zijn alle kosten, uitgezonderd de VTA-kosten, die gemaakt worden op het gebied van verwerving, fysieke maatregelen en bijkomende kosten om het plan te kunnen ontwikkelen. Onder de uitvoeringskosten vallen onder andere de kosten voor de verwerving, het bouw- en woonrijp maken en eventuele bijdragen en belastingen.

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

Vorbereidende gemeentelijke grondexploitatie: het proces tijdens de kaderstellende fase met als einddoel een voorstel tot openen van een gemeentelijke grondexploitatie(complex) door de raad. Tijdens een voorbereidende grondexploitatie worden voornamelijk kosten gemaakt voor VTA.

Vorbereidende faciliterende grondexploitatie: het proces tijdens de kaderstellende fase met als einddoel een anterieure overeenkomst en voorstel tot openen van een faciliterende grondexploitatie door de raad. Tijdens een voorbereidende faciliterende grondexploitatie worden voornamelijk kosten gemaakt voor VTA.

Vorbereidingsbudget: een door de raad verstrekt budget bij een voorbereidende faciliterende grondexploitatie voor de te maken kosten voor VTA tijdens de kaderstellende fase.

Vorbereidingskrediet: een door de raad verstrekt krediet bij een voorbereidende gemeentelijke grondexploitatie voor de te maken kosten VTA tijdens de kaderstellende fase.

Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties: voorziening ter dekking van het resultaat van geopende gemeentelijke grondexploitaties met een negatief plansaldo.

Voorziening overige ruimtelijke projecten: voorziening opgesplitst in twee voorzieningen:

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

VTA-budget: een door de raad verstrekt budget bij een gemeentelijke of faciliterende grondexploitatie voor de te maken kosten voor VTA.

VTA(-kosten): zijn de apparaatskosten en advieskosten om het plan te kunnen ontwikkelen en uitvoeren, de kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie.

(Tussentijdse) Winstneming: op basis van het realisatiebeginsel dient bij gemeentelijke grondexploitaties in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstnemings, de winst te worden genomen.

Hoofdstuk 2 Rapportages

Artikel 2 (tussentijds) Meerjarenperspectief Grondzaken

- 2.1 Om de grondexploitaties goed te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen, wordt apart gerapporteerd over de herziening en actualisatie van de gemeentelijke en faciliterende grondexploitaties in een meerjarenperspectief grondzaken. Hiermee kan de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarstukken een meer geconsolideerde vorm krijgen.
- 2.2 Het college rapporteert halfjaarlijks aan de raad een meerjarenperspectief grondzaken (MPG) of tussentijds meerjarenperspectief grondzaken (tMPG). Het MPG met standlijn 1 januari wordt uiterlijk in het tweede kwartaal, vooruitlopend op vaststelling jaarrekening, aan de raad ter vaststelling aangeboden en het tMPG met de standlijn 1 juli uiterlijk in het vierde kwartaal. In het MPG en tMPG is minimaal aandacht voor:
 - a. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
 - b. risico's die samenhangen met de grondontwikkeling;
 - c. afwijkingen van planning en financiële uitkomsten, mede in relatie tot de voorgaande rapportage;
 - d. financiële prognoses.
- 2.3 Indien van toepassing wordt bij het MPG of tMPG besluitvorming aan de raad gevraagd over:
 - a. actualisaties van gemeentelijke grondexploitaties;
 - b. (aanvullende) krediet of budgetaanvragen.

Artikel 3 Rapportage onroerende zaken

- 3.1 Rapportage over de onroerende zaken wordt jaarlijks gedaan met de verslaglegging over de strategische gronden in het MPG.
- 3.2 Tweejaarlijks vindt er een herwaardering van de onroerende zaken plaats. Over de effecten van de herwaardering wordt in het MPG gerapporteerd.

Hoofdstuk 3 Beleidsnota's

Artikel 4 Kader strategisch grondbeleid

- 4.1 Kaderstelling op het gebied van grondbeleid wordt door middel van een afzonderlijke door de raad vast te stellen Kader strategisch grondbeleid vormgegeven. De paragraaf grondbeleid in de begroting krijgt hiermee een samenvattend karakter.
- 4.2 Het college legt tenminste eens in de zes jaar, of zoveel eerder als daar aanleiding toe is, een Kader strategisch grondbeleid aan de raad ter besluitvorming voor.
- 4.3 In het Kader strategisch grondbeleid zal in elk geval worden ingegaan op:
 - a. de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
 - b. de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
 - c. het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium;
 - d. de wijze waarop het college voornemens is dit instrumentarium in te zetten;
 - e. het strategisch verwervingsbeleid.

Artikel 5 Kader gronduitgifte en Grondprijzennota

- 5.1 Het college legt minimaal eens per vier jaar, een Kader gronduitgifte aan de raad ter besluitvorming voor.
- 5.2 Het college actualiseert jaarlijks de Grondprijzennota en legt deze eens per vier jaar (of zoveel eerder als daar aanleiding toe is), gelijktijdig met het Kader grondgronduitgifte, aan de raad ter besluitvorming voor. In de drie tussenliggende jaren stelt het college de Grondprijzennota vast en stuurt deze ter informatie aan de raad. De Grondprijzennota wordt aan het einde van het kalenderjaar ter besluitvorming voorgelegd.
- 5.3 Het college actualiseert jaarlijks de openbare grondprijzenbrief en legt deze eens per vier jaar, gelijktijdig met het kader grondgronduitgifte, aan de raad ter besluitvorming voor. In de drie tussenliggende jaren stelt het college de openbare grondprijzenbrief vast en stuurt deze ter informatie aan de raad.

Hoofdstuk 4 Regels inzake voorbereidingskosten

Artikel 6 Initiatievenbudget

- 6.1 Een initiatievenbudget wordt verstrekt voor de haalbaarheidsfase. Deze fase betreft de ruimtelijke verkenning van een project of 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.
- 6.2 Een initiatievenbudget wordt verstrekt voor de te maken kosten voor VTA.
- 6.3 De raad autoriseert jaarlijks een initiatievenbudget in de programmabegroting.
- 6.4 Het college verleent door middel van een collegebesluit budget uit het initiatievenbudget voor een specifiek initiatief.
- 6.5 Het daadwerkelijk besteed initiatievenbudget komt ten laste van de Algemene reserve grondzaken. De kosten gemaakt in de initiatieffase gaan niet mee in de eventueel later te openen gemeentelijke grondexploitatie of faciliterende grondexploitatie.
- 6.6 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het initiatievenbudget.

Artikel 7 Voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties

- 7.1 Een voorbereidingskrediet wordt verstrekt voor de kaderstellende fase. Deze fase betreft de werkzaamheden om te komen tot vastlegging van de ruimtelijke en financiële kaders (gemeentelijke grondexploitatie).
- 7.2 Een voorbereidingskrediet wordt verstrekt voor de te maken kosten voor VTA.
- 7.3 De kosten in een voorbereidende gemeentelijke grondexploitatie worden gedekt door een vastgesteld voorbereidingskrediet op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 7.4 Bij het voorstel tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet verschaft het college inzicht in een (globale) projectdefinitie en een bijbehorend voorbereidingskrediet.
- 7.5 Voor het verstrekte voorbereidingskrediet wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten uiteindelijk niet kan worden terugverdiend in een gemeentelijke grondexploitatie. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties).
- 7.6 De gemaakte kosten in een voorbereidende gemeentelijke grondexploitatie worden verrekend en zijn boekwaarde bij het openen van de gemeentelijke grondexploitatie. Als een voorbereidende gemeentelijke grondexploitatie niet wordt omgezet in een gemeentelijke grondexploitatie, worden de reeds gemaakte kosten verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties). Het deel dat niet gedekt kan worden uit de voorziening komt vervolgens ten laste van de Algemene reserve grondzaken.
- 7.7 Kosten van voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa. Daarna dienen de kosten te hebben geleid tot een geopende gemeentelijke grondexploitatie. Is dit niet het geval, dan wordt voor deze kosten een voorziening getroffen in de voorziening overige ruimtelijke projecten (voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties) tot het moment dat er wel een gemeentelijke grondexploitatie wordt geopend. Als er niet gekomen wordt tot een gemeentelijke grondexploitatie dan worden deze kosten verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties). Het deel dat niet gedekt kan worden uit de voorziening komt vervolgens ten laste van de Algemene reserve grondzaken.
- 7.8 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het voorbereidingskrediet voor voorbereidende gemeentelijke grondexploitaties.

Artikel 8 Voorbereidende faciliterende grondexploitaties

- 8.1 Een voorbereidingsbudget wordt verstrekt voor de te maken kosten voor VTA bij omvangrijkere of complexere faciliterende projecten met als doel het sluiten van een intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst waarmee de gemeentelijke kosten worden verhaald.
- 8.2 De gemeentelijke voorbereidingskosten om te komen tot een anterieure overeenkomst worden pas gemaakt na vaststelling van een voorbereidingsbudget op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 8.3 Bij het voorstel tot het verstrekken van een voorbereidingsbudget verschaft het college inzicht in een (globale) projectdefinitie en een bijbehorend voorbereidingsbudget.
- 8.4 Uitgangspunt voor een voorbereidingsbudget voor een faciliterende grondexploitatie is volledig kostenverhaal. Vanuit dit uitgangspunt wordt een voorbereidingsbudget 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 en een anterieure overeenkomst.
- 8.5 Voor het verstrekte voorbereidingsbudget wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten niet kan worden verhaald op bij ontwikkelende partijen. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties).

- 8.6 Nog niet verhaalde kosten van voorbereidende faciliterende grondexploitaties mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven. Na maximaal vijf jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd. Is dit niet het geval, dan worden deze kosten voorzien in de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties) tot het moment dat er wel kostenverhaal gerealiseerd is.
- 8.7 De gemaakte kosten in voorbereidende faciliterende grondexploitaties worden bij afsluiting verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties). Het deel dat niet gedekt kan worden uit de voorziening komt vervolgens ten laste van de Algemene reserve grondzaken. De gemaakte kosten zijn geen boekwaarde bij de te openen faciliterende grondexploitatie tenzij er een deel van de gemaakte kosten in de voorbereiding wordt verhaald in de anterieure overeenkomst. Dit deel van de gemaakte kosten kan in die situatie wel als boekwaarde worden ingebracht bij de te openen faciliterende grondexploitatie.
- 8.8 Op het moment dat er geen anterieure overeenkomst tot stand komt en er geen faciliterende grondexploitatie wordt geopend, worden de reeds gemaakte kosten verrekend met de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties). Het deel dat niet gedekt kan worden uit de voorziening komt vervolgens ten laste van de Algemene reserve grondzaken.
- 8.9 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het voorbereidingsbudget voor faciliterende grondexploitaties.

Hoofdstuk 5 Regels inzake actief grondbeleid

Artikel 9 Openen van een gemeentelijke grondexploitatie

- 9.1 Met het openen van een gemeentelijke grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen bouwgrond in exploitatie en andere grondontwikkeling gerelateerde projecten.
- 9.2 Een gemeentelijke grondexploitatie wordt geopend op basis van een raadsbesluit. Het college doet daarvoor een voorstel aan de raad.
- 9.3 Het voorstel, als bedoeld in artikel 9 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.
- 9.4 Op het moment dat het college een voorstel aan de raad doet voor het openen van een negatieve gemeentelijke grondexploitatie, bevat het voorstel aanvullend een algemeen belangbesluit.
- 9.5 Op het moment dat het college een voorstel aan de raad doet voor het openen van een gemeentelijke grondexploitatie met een looptijd langer dan tien jaar, bevat het voorstel aanvullend een motivatie voor de langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van de risicobepalende maatregelen.
- 9.6 Het inboeken van gemeentelijke gronden in de gemeentelijke 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 Algemene reserve grondzaken.
- 9.7 De raad stelt bij het openen van de gemeentelijke grondexploitatie ook een VTA-budget en Uitvoeringsbudget beschikbaar voor de te maken kosten voor de gehele looptijd van de grondexploitatie.
- 9.8 Afwijkingen op het beschikbaar gestelde VTA-budget en Uitvoeringsbudget worden gerapporteerd op het niveau van het totale vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie en daarmee op basis van de gehele looptijd. De afwijkingen worden halfjaarlijks gerapporteerd bij het (t)MPG.

Artikel 10 Herzien van een gemeentelijke grondexploitatie

- 10.1 Van herzien is sprake voor zover de uitvoering van het project binnen de vastgestelde kaders blijft, zoals omschreven in artikel 11 lid 1 a t/m e van deze verordening.
- 10.2 Elke gemeentelijke grondexploitatie wordt halfjaarlijks herzien. Deze herziene grondexploitaties vormen de basis voor de totstandkoming van het (t)MPG zoals aangegeven in artikel 2 van deze verordening.
- 10.3 Een herziene grondexploitatie omvat minimaal een geactualiseerde grondexploitatiebegroting met het saldo weergegeven op netto contante waarde, een kansen- en risicoanalyse, een planning en een analyse van de verschillen ten opzichte van de laatst gerapporteerde grondexploitatie.
- 10.4 Als de budgetbehoefte voor de resterende looptijd van een gemeentelijke grondexploitatie zodanig wijzigt dat een nieuw budgetvoorstel nodig is, legt het college dit aan de raad ter besluitvorming voor.

Artikel 11 Actualiseren van een gemeentelijke grondexploitatie

- 11.1 Een gemeentelijke grondexploitatie wordt elke vier jaar geactualiseerd 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 aan kosten en/of opbrengsten.
 - 2°. Afwijkingen groter dan 5% van de kosten en/of de opbrengsten bij projecten tussen de € 30 miljoen en € 50 miljoen aan kosten en/of opbrengsten.
 - 3°. Afwijkingen groter dan 3% van de kosten en/of de opbrengsten bij projecten groter dan € 50 miljoen aan kosten en/of opbrengsten.
 - b. het programma wijkt meer dan 10% af van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma;
 - c. het eindpeil van de fasering verschuift meer dan drie jaar naar achteren ten opzichte van het laatst bestuurlijk vastgestelde eindpeil;
 - d. de raad verzoekt aan het college om een actualisatie;
 - e. het college wil een actualisatie ter besluitvorming aan de raad aanbieden zoals bij substantiële aanpassingen van het referentiekader welke niet 'vallen' onder lid 1 sub a t/m c.
- 11.2 Een voorstel tot actualisatie van de gemeentelijke 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.
- 11.3 Een voorstel tot actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie bevat een opnieuw vast te stellen VTA-budget en Uitvoeringsbudget, waarbij de budgetaanvraag gelijk is aan de kostenramingen van de geactualiseerde grondexploitatie. Het college legt, bij voorkeur bij het tMPG, de budgetaanvraag aan de raad ter besluitvorming voor.

Artikel 12 Projectspectifieke risico's bij gemeentelijke grondexploitaties

- 12.1 Iedere gemeentelijke grondexploitatie wordt voorzien van een kansen- en risicoanalyse met een beschrijving van de maatregelen om die te beheersen of te benutten.
- 12.2 Bij het openen van een gemeentelijke grondexploitatie is de kansen- en risicoanalyse onderdeel van het raadsvoorstel.
- 12.3 De kansen- en risicoanalyse wordt halfjaarlijks geactualiseerd bij het (t)MPG.
- 12.4 Een risico of kans wordt ten laste of ten bate van de gemeentelijke grondexploitatie gebracht op het moment dat er een actualisatie of herziening plaatsvindt van de desbetreffende grondexploitatie.
- 12.5 Voor verliesgevende gemeentelijke grondexploitaties worden in de voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties de risico's met een verwachte kans van optreden van 85% volledig opgenomen. Risico's bij winstgevende grondexploitaties, hebben geen direct financieel effect.
- 12.6 Het saldo van de risico's bij de verliesgevende gemeentelijke grondexploitaties met een kans van optreden lager dan 85%, wordt opgenomen in het gemeentelijk risicosysteem en meegenomen in de berekening van het gewenste weerstandscapaciteit.

Artikel 13 Conjuncturele risico's bij gemeentelijke grondexploitaties

- 13.1 De conjuncturele kansen en risico's worden bepaald op basis van een gevoeligheidsanalyse van alle gemeentelijke grondexploitaties met betrekking tot grondprijzen, fasering, parameters (rente, opbrengsten- en kostenstijgingen) of andere marktomstandigheden.
- 13.2 De conjuncturele kansen en risico's worden jaarlijks geactualiseerd bij het MPG. De drie conjuncturele risico's met de meeste impact op het saldo worden opgenomen in het gemeentelijk risicosysteem en meegenomen in de berekening van het weerstandscapaciteit van de gemeente.

Artikel 14 (tussentijdse) Winstneming bij gemeentelijke grondexploitatie

- 14.1 Bij winstgevende gemeentelijke grondexploitaties wordt volgens het realisatiebeginsel jaarlijks de winst genomen bij het MPG.

- 14.2 Er is volgens het realisatiebeginsel sprake van winst op een gemeentelijke grondexploitatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- de resterende looptijd van de grondexploitatie is tien jaar of minder; én
 - het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
 - de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
 - de kosten zijn gerealiseerd.
- 14.3 Tussentijdse winstneming wordt naar rato van de realisatie genomen ('Percentage of Completion methode'). Daarnaast worden vanuit het voorzichtigheidsprincipe projectspecifieke risico's in mindering gebracht op het verwachte resultaat voordat via de POC-methode de tussentijdse winstneming wordt bepaald.
- 14.4 Tussentijds genomen winsten komen direct ten bate van de Algemene reserve grondzaken.
- 14.5 In het geval dat, bijvoorbeeld vanwege veranderende omstandigheden, blijkt dat er in het verleden te veel tussentijdse winst is genomen wordt dit bij het MPG teruggedraaid door een lagere tussentijdse winstneming of door een bijdrage vanuit de Algemene reserve grondzaken aan de gemeentelijke grondexploitatie.

Artikel 15 Afsluiten van een gemeentelijke grondexploitatie

- 15.1 Voor zover in een lopende gemeentelijke 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 bij het (t)MPG voorgelegd.
- 15.2 Het vroegtijdig afsluiten van een gemeentelijke grondexploitatie is in twee situaties mogelijk:
- de grondexploitatie wordt afgesloten en vervolgens (deels) ingebracht in een andere grondexploitatie;
 - de grondexploitatie wordt afgesloten en de resterende activiteiten worden opgenomen in een restplan.
- 15.3 Een voorstel tot afsluiten van een gemeentelijke grondexploitatie omvat een berekening van het resultaat op netto contante waarde. Bij winstgevende grondexploitaties vindt de resterende winstneming plaats ten bate van de Algemene reserve grondzaken en bij verliesgevende grondexploitaties wordt het negatief eindresultaat verrekend met de voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties en vervolgens komt het resterende saldo ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

Hoofdstuk 6 Regels inzake faciliterend grondbeleid

Artikel 16 Openen van een faciliterende grondexploitatie

- 16.1 Het openen van een faciliterende grondexploitatie 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 faciliterende grondexploitaties worden geopend.
- 16.2 Een faciliterende grondexploitatie wordt geopend op basis van een tweezijdig ondertekende anterieure overeenkomst.
- 16.3 De raad stelt bij het openen van een faciliterende grondexploitatie op dat moment ook een VTA-budget en Uitvoeringsbudget beschikbaar.

Artikel 17 Lopende faciliterende grondexploitatie

- 17.1 Het college informeert de raad halfjaarlijks via het (t)MPG over het verleende budget voor een faciliterende grondexploitatie.
- 17.2 Aanvullende budgetaanvragen legt het college bij het (t)MPG aan de raad ter besluitvorming voor.
- 17.3 Voor het verleende budget wordt een risico-inschatting gemaakt of een deel van de gemaakte kosten niet kan worden verhaald op ontwikkelende partijen. De risico-inschatting bepaalt de opbouw van de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties).

Artikel 18 Afsluiten van een faciliterende grondexploitatie

- 18.1 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 van het eventuele niet verhaalde deel van de gemaakte kosten met de voorziening overige ruimtelijke projecten (faciliterende grondexploitaties). Het resterende saldo komt vervolgens ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

Hoofdstuk 7 Verliesvoorzieningen

Artikel 19 Verliesvoorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties

- 19.1 De verliesvoorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties wordt gebruikt om het begrote verlies van negatieve gemeentelijke grondexploitaties te dekken. Positieve gemeentelijke grondexploitaties hebben geen invloed op de verliesvoorziening.
- 19.2 De verliesvoorziening wordt gelijkgesteld aan het resultaat op netto contante waarde van een verliesgevende gemeentelijke grondexploitatie. Dit vindt plaats bij het openen van een gemeentelijke grondexploitatie.
- 19.3 In het (t)MPG wordt halfjaarlijkse gerapporteerd over de verliesvoorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties. Wijzigingen in het resultaat van negatieve gemeentelijke grondexploitaties leiden tot mutaties in deze voorziening ten laste of ten bate van de Algemene reserve grondzaken. Verwerking van de mutaties vindt jaarlijks per 31 december plaats bij het MPG.

Artikel 20 Verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten

- 20.1 De verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten wordt gebruikt voor het geval dat:
- een voorbereidende grondexploitatie, op basis van een voorbereidingskrediet, niet leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie;
 - een voorbereidende grondexploitatie leidt tot een negatieve gemeentelijke grondexploitatie en een deel van de boekwaarde niet gedekt kan worden door de te openen gemeentelijke grondexploitatie;
 - een voorbereidende faciliterende grondexploitatie, op basis van een voorbereidingsbudget, niet leidt tot een faciliterende grondexploitatie. Er komt dus geen anterieure overeenkomst tot stand met een ontwikkelaar en het kostenverhaal is evenmin op een andere manier geregeld;
 - een voorbereidende faciliterende grondexploitatie leidt tot een faciliterende grondexploitatie waarbij het kostenverhaal niet volledig is afgedekt via een anterieure overeenkomst of anderszins. Het ongedekte deel van het kostenverhaal komt ten laste van de verliesvoorziening.
- 20.2 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 gemeentelijke of faciliterende grondexploitatie.
- 20.3 In het MPG wordt jaarlijks gerapporteerd over de verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten. Mutaties in de verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten komen ten laste of ten bate van de Algemene reserve grondzaken. Verwerking van de mutaties vindt jaarlijks per 31 december plaats bij het MPG.

Hoofdstuk 8 Algemene reserve grondzaken

Artikel 21 Algemene reserve grondzaken

- 21.1 Het doel van de Algemene reserve grondzaken is het voorkomen van rechtstreekse beïnvloeding van de programmabegroting en de jaarrekening door (project)resultaten op het gebied van grondzaken. Over de stand van de Algemene reserve grondzaken vindt één keer per jaar besluitvorming plaats door de raad met het vaststellen van het MPG.
- 21.2 Met de Algemene reserve grondzaken worden de volgende posten verrekend:
- gerealiseerde winsten gemeentelijk grondexploitaties;
 - Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties;
 - afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitaties;
 - Voorziening overige ruimtelijke projecten;
 - afsluiten overige ruimtelijke projecten;
 - mutaties strategische gronden.
- 21.3 Besluiten over kosten ten laste van de Algemene 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 Algemene reserve grondzaken:
- ambtelijke kosten voor het bijhouden van gegevens en opstellen (t)MPG waarbij er afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten;
 - initiatievenbudget voor initiatieven gericht op ruimtelijke ontwikkeling;
 - kunstabdrage voor beeldende kunst;
 - ambtelijke kosten voor de behandelingskosten van de vennootschapsbelastingplicht waarbij er afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten.

- 21.4 Afdracht van de vennootschapsbelasting die betrekking heeft op de gemeentelijke grondexploitaties wordt ten laste gebracht van de Algemene 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 Algemene reserve grondzaken.
- 21.5 De Algemene reserve grondzaken heeft een bovengrens van € 5 miljoen.
- 21.6 Jaarlijks wordt de daadwerkelijke hoogte van de Algemene reserve grondzaken bij het MPG vastgesteld. Dit kan leiden tot vier situaties:
- het bedrag is gelijk aan de bovengrens. Er vinden geen afdrachten of bijstortingen vanuit de Algemene reserve grondzaken of Algemene dekkingsreserve plaats;
 - het bedrag is lager dan de bovengrens, maar hoger dan € 0,-. Er vinden geen afdrachten plaats. De Algemene reserve grondzaken wordt via de winsten van het daaropvolgende jaar eerst aangevuld tot het niveau van de bovengrens;
 - het bedrag is lager dan € 0,-. Er wordt uit de Algemene dekkingsreserve bijgestort tot het niveau van € 0,-;
 - het bedrag is hoger dan de bovengrens. Het meerdere wordt afgedragen aan de Algemene dekkingsreserve of, indien van toepassing en op basis van een raadsbesluit, een andere reserve/bestemming.

Hoofdstuk 9 Actualisatie

Artikel 22 Actualisatie

- 22.1 De Verordening Grondzaken wordt eens per zes jaar, of zoveel eerder als daar aanleiding toe is geactualiseerd en alsdan opnieuw door de raad vastgesteld.

Hoofdstuk 10 Inwerkingtreding en titel

Artikel 23 Inwerkingtreding en titel

- 23.1 Deze verordening treedt in werking op 23 mei 2024.
- 23.2 De Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2020 wordt ingetrokken.
- 23.3 Deze verordening wordt aangehaald als de Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2024.

*De griffier,
J. van der Rhee, B.Ha*

*De voorzitter,
M.H.F. Schuurmans-Wijdeven*

Toelichting

Inhoudsopgave

- Algemeen
 - inleiding
 - uitgangspunten
 - niet opgenomen onderwerpen
- Toelichting per artikel

1. Algemeen

Inleiding

De Verordening Grondzaken gemeente Haarlemmermeer 2024 vervangt de verordening Grondzaken die in 2020 in werking is getreden. Naast de Verordening Grondzaken zijn er de afgelopen jaren verschillende beleidsnota's tot stand gekomen of geactualiseerd: kader strategisch grondbeleid 2024-2029, de Grondprijzennota en het Kader gronduitgifte 2024-2027. 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 staat de aansluiting op de Omgevingswet centraal. In het specifiek zijn er 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 of werkwijze;
- vastleggen van zaken waar in de verordening 2020 geen uitspraak over werd gedaan.

De actualisatietermijn van de verordening is zes jaar.

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, gemeentelijke grondexploitaties, faciliterende grondexploitaties, het omgaan met risico's, winstneming en voorzieningen en de Algemene 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 het Kader gronduitgifte 2024-2027 en de Grondprijzennota. In de verordening Grondzaken wordt bepaald dat het college jaarlijks de Grondprijzennota actualiseert en deze eens per vier jaar (of zoveel eerder als daar aanleiding toe is), gelijktijdig met het kader grondgronduitgifte, aan de raad ter besluitvorming voorlegt. De Grondprijzennota wordt aan het einde van het kalenderjaar, uiterlijk in de maand december, ter besluitvorming voorgelegd 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

Voor geheimhouding is separaat beleid vastgesteld met betrekking tot 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 en 3 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 actualisaties van grondexploitaties, aanvullende budget-

/kredietaanvragen of afsluitingen ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. De overwegingen om te bepalen of een actualisatie noodzakelijk is, zijn opgenomen in artikel 11 van de verordening Grondzaken.

Het (t)MPG geeft een totaalbeeld van het geconsolideerde resultaat van de gemeentelijke en faciliterende grondexploitaties en een inzicht in de kansen en risico's. Het MPG rapporteert daarnaast ook over de Algemene 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.

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 gemeentelijke grondexploitatie wordt halfjaarlijks gerapporteerd in het (t)MPG.

Artikelen 4 en 5 beleidsnota's

Kader strategisch grondbeleid

Minimaal eens per zes jaar legt het college een kader strategisch grondbeleid aan de raad ter besluitvorming voor. In deze nota wordt ingegaan op de visie op het grondbeleid, de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert, het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium, de wijze waarop de gemeente voornemens is dit instrumentarium in te zetten en het strategisch verwervingsbeleid. Daarbij gaat het om het te volgen grondbeleid op korte, middellange en lange termijn in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden.

Kader gronduitgifte en Grondprijzennota

Het college legt minimaal eens per vier jaar, een Kader gronduitgifte en een Grondprijzennota aan de raad ter besluitvorming voor. In de drie tussenliggende jaren stelt het college de Grondprijzennota vast en stuurt deze ter informatie aan de raad.

Het Kader gronduitgifte richt zich op de uitgangspunten waarbinnen de grondprijzen tot stand komen en onder welke voorwaarden (waaronder mandaat) grondtransacties plaatsvinden. Binnen de uitgangspunten van het Kader gronduitgifte is het mogelijk om de komende jaren de Grondprijzennota te actualiseren.

De Grondprijzennota richt zich op de grondprijzen en de wijzigingen hiervan op basis van marktontwikkelingen. In de Grondprijzennota worden de richtprijzen voor onderhandelingen bij gronduitgifte vastgelegd. 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 functies.

Artikel 6 t/m 8 regels inzake voorbereidingskosten

Initiatievenbudget

Dit artikel omschrijft de spelregels voor het initiatievenbudget om de kosten van de eerste werkzaamheden te dekken tijdens de haalbaarheidsfase. Deze fase betreft de ruimtelijke verkenning van een project of initiatief met als doel werkzaamheden te kunnen verrichten om een beslissing te maken of het initiatief voldoende interessant is om verder uit te werken in de kaderstellende fase.

Vorbereidende gemeentelijke grondexploitaties

Dit artikel omschrijft de spelregels voor het maken van kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) tijdens de kaderstellende fase voorafgaand aan een gemeentelijke grondexploitatie. Deze fase betreft de werkzaamheden om te komen tot vastlegging van de ruimtelijke en financiële kaders (gemeentelijke grondexploitatie). Om deze kosten te kunnen maken is er een voorbereidingskrediet nodig.

Vorbereidende faciliterende grondexploitaties

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 voorbereidingsbudget. 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 budget worden gemaakt toerekenbaar, en daarmee verhaalbaar, zijn op het specifieke project.

Artikelen 9 t/m 15 regels inzake actief grondbeleid

Deze artikelen omschrijven de spelregels voor het openen, het herzien, het actualiseren en het afsluiten van een gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast omschrijven deze artikelen de spelregels over het omgaan met risico's en winstneming bij gemeentelijke grondexploitaties.

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

Bij het openen van een negatieve gemeentelijke 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 omvat expliciet een verschillenanalyse ten opzichte van het laatst vastgestelde referentiekader. Normaal kan bij een herziening worden volstaan met een verschillenanalyse ten opzichte van de voorgaande rapportage in het MPG dan wel tMPG.

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

Een noodzakelijke actualisatie 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 of 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 gemeentelijke 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 Algemene 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.

De artikelen over risico's omschrijven hoe er wordt omgegaan met kansen en risico's bij gemeentelijke grondexploitaties. Voor iedere gemeentelijke 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 gemeentelijke grondexploitaties. Risico's bij positieve gemeentelijke 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 gemeentelijke grondexploitatieportefeuille. De conjuncturele kansen- risicoanalyse wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het artikel over (tussentijdse) winstneming bij een gemeentelijke grondexploitatie omschrijft de voorwaarden waaronder en de methode waarop er winst wordt genomen. Voor het nemen van tussentijdse winst wordt de, door de Commissie BBV voorgeschreven, methode naar rato van realisatie gehanteerd. De tussentijds genomen winsten komen direct ten bate van de Algemene reserve grondzaken.

Artikel 16 t/m 18 regels inzake faciliterend grondbeleid

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 Algemene reserve grondzaken.

Artikel 19 t/m 20 verliesvoorzieningen

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

De verliesvoorziening overige ruimtelijke projecten wordt gebruikt voor (voorbereidende) faciliterende grondexploitaties en voor de voorbereidingskosten van een negatieve gemeentelijke grondexploitatie.

Artikel 21 Algemene reserve grondzaken

Dit artikel omschrijft de werkwijze inzake de verevening tussen de Algemene reserve grondzaken en de Algemene dekkingsreserve. Het doel van de Algemene 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 Algemene 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 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.