

Bijlage 5

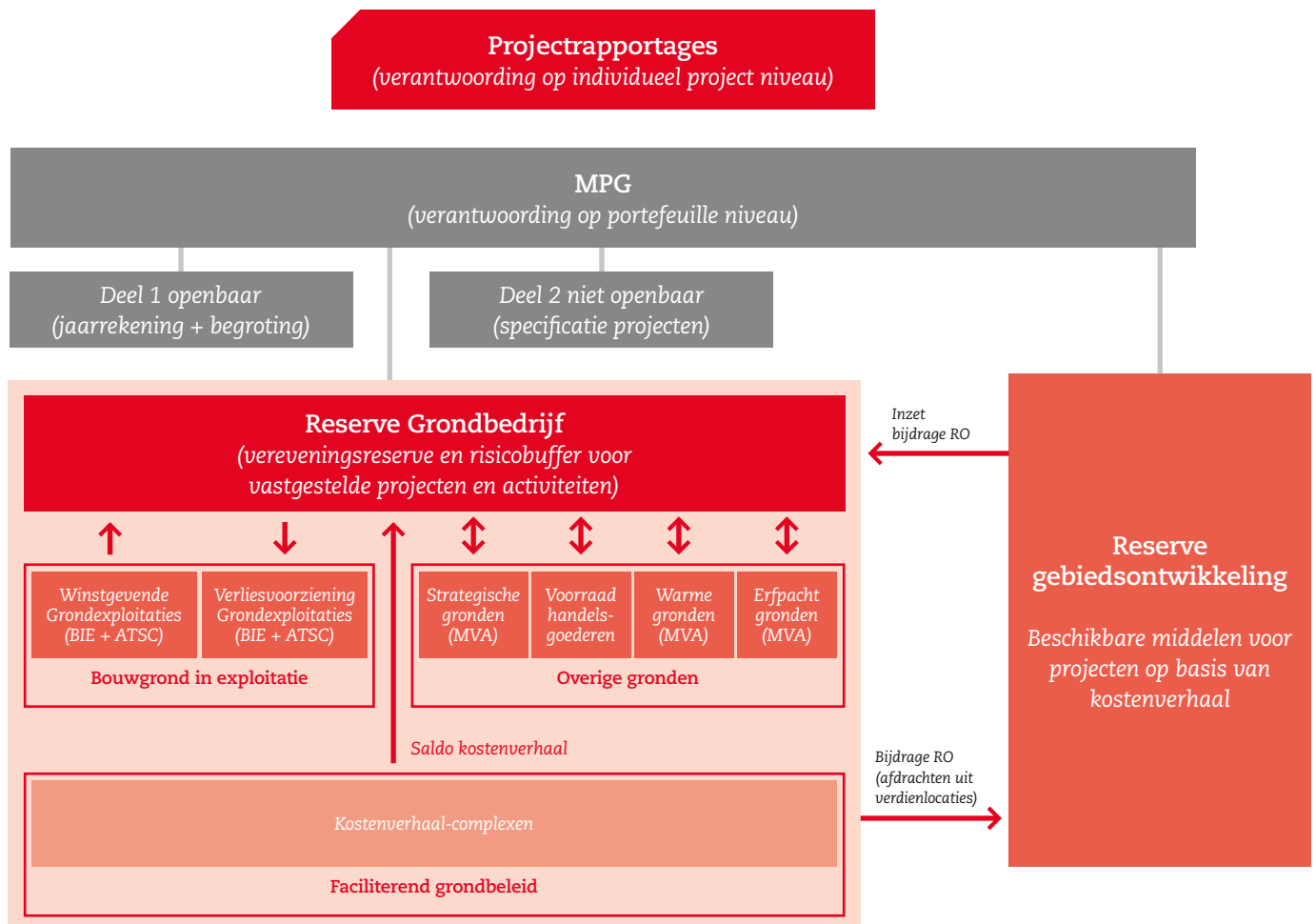
Notitie beheersregels MPG

Ter uitvoering van artikel 212 Gemeentewet heeft de gemeenteraad de financiële verordening vastgesteld. Hier worden de uitgangspunten voor het financiële beleid en de regels voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie in vastgelegd. Ook zijn de belangrijkste regels over de rol van de raad verwerkt in de financiële verordening. De kaders zijn daarmee door de raad vastgelegd.

Voor het onderdeel bouwgrond in exploitatie, faciliterend grondbeleid, gronden en reserve gebiedsontwikkeling zijn deze regels nader uitgewerkt in deze notitie Beheersregels MPG. Deze uitwerking van de door de raad vastgestelde kaders worden door B&W vastgesteld.

Het onderdeel weerstandsvermogen Grondbedrijf is opgenomen in de "Nota Weerstandsvermogen en risicomangement".

De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in onderstaande figuur.



Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Notitie Beheersregels grondexploitaties 2018

De belangrijkste veranderingen in de Notitie Beheersregels MPG zijn:

- De leesbaarheid is verbeterd door diverse tekstuele aanpassingen en verplaatsingen van paragrafen en artikelen.
- Het complex administratief overig is geschrapt
- De reserve gebiedsontwikkeling is toegevoegd.
- De categorie warme gronden is toegevoegd.
- Indien bij gronden de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde wordt 70% meegenomen ten behoeve van de stille reserve

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Doel en reikwijdte beheersregels MPG

- 1 Deze beheersregels hebben tot doel het vastleggen van de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), de overige gronden en het faciliterend grondbeleid. Daarbij geldt dat bij de waardering en resultaatbepaling de verslaggevingsregels van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de stellige uitspraken en aanbevelingen van de commissie BBV worden gevolgd.
2. De reikwijdte van deze beheersregels betreft die werkzaamheden die gedaan worden in het kader van stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten en het beheren van de strategische gronden, de te verkopen gronden en gronden die door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven.

Artikel 2 Bestuurlijke verantwoordelijkheden en overdracht van projecten

1. Projecten in de kaderstellende fase vallen onder de verantwoordelijkheid van de wethouder RO;
2. Bij kostenverhaalsprojecten eindigt de kaderstellende fase met het vaststellen van de exploitatie overeenkomst;
3. Bij een 'klassieke' grondexploitatie eindigt de kaderstellende fase bij het vaststellen van de kadernotitie;
4. Projecten in de uitvoeringsfase vallen bij eindigen van de kaderstellende fase onder de integrale verantwoordelijkheid van de stadsdeelwethouder van het stadsdeel waarin het project ligt tenzij anders bepaald;
5. De overdracht van projecten tussen kaderstelling en uitvoering vindt plaats met een gesprek tussen de betreffende wethouders aan de hand van een bestuurlijk overdrachtsdocument;
6. Als een project in uitvoering is en het de eerder vastgestelde kaders raakt of dreigt te raken wordt de functioneel wethouder RO in hiervan in kennis gesteld en in positie gebracht hierop te acteren, waarbij de stadsdeelwethouder bestuurlijk opdrachtgever blijft.

Hoofdstuk 2 Begroting en verantwoording

Artikel 3 Meerjarenperspectief grondbedrijf (MPG)

1. Het college informeert de raad op portefeuille niveau met het MeerjarenPerspectief Grondbedrijf (MPG) over de financiële uitkomsten van het grondbeleid. De raad stelt het MPG vast en actualiseert daarmee tegelijkertijd de kredieten. De uitkomsten van het MPG worden verwerkt in de jaarrekening en de programmabegroting van de gemeente.
2. Het college informeert de raad twee maal per jaar via de projectrapportages over de stand van zaken met betrekking tot de individuele projecten.
3. Binnen de administratie van de gronden zijn er twee reserves:

- Reserve grondbedrijf
- Reserve gebiedsontwikkeling

4. Binnen de reserve grondbedrijf worden drie hoofdcomplexen onderscheiden:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- Faciliterend grondbeleid
- Overige gronden

Het saldo van deze complexen wordt verrekend met de reserve grondbedrijf.

Hoofdstuk 3 Uitvoering grondbeleid

Paragraaf 1 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Artikel 4 Begripsbepaling

1. BIE is een grondexploitatie in uitvoering. Er is sprake van een grondexploitatie op het moment dat voor een gebiedsontwikkeling bouwrijpe en/of woonrijpe eigen grond wordt geproduceerd en de gemeenteraad deze grondexploitatie heeft geopend.

2. Bij een gebiedsontwikkeling worden de volgende fases onderscheiden:

- initiatiefase
- definitiefase
- ontwerpfase
- voorbereidingsfase
- realisatiefase
- nazorgfase

De plan- en onderzoekskosten behorend bij de initiatief- en definitiefase worden gefinancierd uit de door de raad - in het kader van de programmabegroting - daarvoor beschikbare gestelde AD-jaarbudgetten. De werkzaamheden behorend bij de ontwerpfase tot en met de nazorgfase worden gedekt uit het door de raad toegekende krediet voor het project.

Artikel 5 Openen van een grondexploitatie

1. Een grondexploitatie wordt aan de raad voorgelegd zodra er zekerheid is over de beschikbare dekkingsmiddelen en er in beginsel sprake is van ten minste een neutraal risicoprofiel. Als er sprake is van een negatief risicoprofiel wordt in het raadsvoorstel toegelicht waarom hier van wordt afgeweken.

2. Een grondexploitatie wordt geopend nadat de gemeenteraad krediet voor een project beschikbaar heeft gesteld. Het raadsvoorstel bevat het kredietbedrag, de dekking van het krediet, de begroting, de risicoanalyse en een toelichting daarop met de uitgangspunten, zoals grondgebruik, begrenzing exploitatiegebied, fasering, berekeningsgrondslag kosten en opbrengsten en de risico's.

3. Het kredietbedrag wordt berekend als de som van de nominale kosten, de rentekosten en kostenstijging. Het krediet wordt gedekt door de inkomsten - inclusief opbrengstenstijging - zoals geraamd in de grondexploitatie.

4. Een grondexploitatieberekening wordt bepaald op basis van de eindwaardesystematiek. Daarbij worden parameters toegepast voor de berekening van de rentekosten en de kosten- en opbrengstenstijgingen. De opbouw en samenstelling van deze parameters is vastgesteld door de raad op 15 april 2013.

5. Het resultaat van de grondexploitatie wordt berekend met behulp van de eindwaardesystematiek, waarbij de gemeente Enschede ervoor kiest om voorzieningen van verlieslatende grondexploitaties in te stellen op netto contante waarde. Deze voorzieningen, worden conform de door de BBV voorgeschreven discontovoet netto-contant gemaakt en jaarlijks bij het MPG geactualiseerd. Aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie is de voorziening dan gelijk aan de eindwaarde van de grondexploitatie.

6. De BBV schrijft voor welke kosten toegerekend kunnen worden aan grondexploitaties. De gemeente Enschede rekent conform deze regelgeving de kosten toe aan de grondexploitaties, waarbij alleen de plankosten voor de initiatief en definitiefase, niet aan grondexploitaties toegerekend worden.

7. Bij het openen van een complex wordt beoordeeld wat de fiscale consequenties zijn van deze nieuwe grondexploitatie.

Artikel 6 Jaarlijkse actualisatie grondexploitatie

1. Jaarlijks worden de – toelichting op – de grondexploitatiebegrotingen, de kredieten, de parameters en de risicoanalyses geactualiseerd en opgenomen in het MPG. De raad stelt het MPG vast inclusief de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen, parameters en kredieten.

2. In een notitie van uitgangspunten (NvU) wordt elk jaar een voorstel gedaan over parameters, programma, planning en prijzen. De NvU vormt daarmee de basis voor de actualisatie van het MPG en wordt door het college van B&W vastgesteld. De Raad wordt hierover geïnformeerd.

3. Als de actualisatie van de grondexploitatiebegroting leidt tot een overschrijding van het krediet van 5% of meer ten opzichte van het laatst in het MPG vastgestelde krediet wordt hierover - met als ondergrens euro 50.000 - verantwoording aan de Raad afgelegd in het MPG.

Artikel 7 Nacalculatie en afsluiten grondexploitatie

1. Voor grondexploitaties die afgesloten worden zal in het MPG deel 2 in het jaar van afsluiting een financiële verantwoording worden gegeven over het project.

2. Bij het afsluiten van een grondexploitatie wordt het saldo verrekend met de reserve Grondbedrijf.

Artikel 8 Herziening grondexploitatie bij majeure afwijkingen

1. Als de herziening van de grondexploitatiebegroting betrekking heeft op belangrijke punten zoals het anders invullen van de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan met grote gevolgen voor de grondexploitatie, dan wordt de herziene grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Artikel 9 Realisatiebeginsel / Tussentijds winst nemen

1. Voor winstneming geldt de 'Percentage of Completion methode': voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente toevloeien.

2. Als aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De gronden (of deelpercelen) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

3. Volgens het realisatiebeginsel moet in deze gevallen de winst ook (naar rato) worden genomen. Volgens het voorzichtigheidsbeginsel moet realisatie van winst worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Per grondexploitatie worden beide beginselen tegen elkaar afgewogen bij de jaarlijkse herziening van het MPG.

4. Bij het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse tussentijdse winst kiest de gemeente Enschede ervoor om zowel voor de kosten als de opbrengsten rekening te houden met project specifieke onzekerheden. Voor de kosten wordt rekening gehouden met de "worstcase" inschatting van de individuele kostenposten voor de totale te verwachten kosten. Voor de opbrengsten wordt gekozen om de project specifieke risico's te betrekken bij het bepalen van de hoogte van de winst. Nog niet gerealiseerde opbrengsten die als gevolg van project specifieke oorzaken onzeker zijn, worden in minder gebracht op de totale te verwachten opbrengsten. Dit verlaagt de

jaarlijks te nemen winst en dat wordt vanuit voorzichtigheid als noodzakelijk geacht.

5. De financiële verwerking van de genomen winst zal conform de BBV richtlijnen in de jaarrekening verwerkt worden.

Paragraaf 2 Faciliterend grondbeleid

Artikel 10 Begripsbepaling

1. Bij faciliterend grondbeleid is alleen van toepassing bij bouwplannen met een planologische wijziging waarbij de gemeente kostenverhaal moet toepassen.
2. Het complex faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen actieve grondexploitatie voert, maar dit overlaat aan private initiatiefnemers. De bouwkafeel is niet in het bezit van de gemeente. De gemeente faciliteert deze grondexploitaties door werkzaamheden te verrichten zoals het wijzigen van een planologische titel en/of door te investeren in voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. Deze kosten worden vervolgens verhaald op betrokkenen. Daarvoor sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af of stelt een exploitatieplan op.
3. Het complex is bedoeld om die kosten en opbrengsten te administreren die voortvloeien uit bouwplannen van private initiatiefnemers. Als de particuliere grondexploitatie niet kostendekkend is kan de gemeente besluiten dat vanuit de gemeentelijke middelen aanvullende dekking plaatsvindt. B&W doet hiervoor een voorstel aan de raad.

Artikel 11 Openen deelcomplex faciliterend grondbeleid

1. Voor elke particuliere exploitatie wordt een deelcomplex geopend.
2. Een deelcomplex wordt geopend nadat een verzoek om een planologische wijziging conform de Wro is ingediend.
3. Bij private initiatieven waarbij het bedrag van de anterieure overeenkomst € 250.000 of hoger is, wordt de overeenkomst ter kennisgeving aan de raad toegestuurd en wordt de raad gevraagd om het benodigde krediet, dat voortvloeit uit deze overeenkomst, te verlenen.
4. Bij private initiatieven waarbij het bedrag van de anterieure overeenkomst lager is dan € 250.000, wordt het krediet bij de herziening van het MPG verleend.

Artikel 12 Jaarlijkse actualisatie faciliterend grondbeleid

1. Voor de deelcomplexen faciliterend grondbeleid wordt voor de hele looptijd een begroting opgesteld.
2. Het complex faciliterend grondbeleid wordt één keer per jaar per deelcomplex geactualiseerd en vastgesteld door de raad als onderdeel van het MPG. Doel van deze actualisatie is om inzicht te krijgen in eventuele wijzigingen in het resultaat van de afzonderlijke exploitatieberekeningen. Bij het vaststellen van het MPG door de raad wordt tevens het benodigde krediet toegekend.
3. De jaarlijkse actualisatie vindt plaats op basis van eindwaarde. Bij de actualisatie wordt een eventueel geprognosticeerd tekort begroot in de Reserve Grondexploitatie in het jaar waarin wordt verwacht dat het tekort zich voordoet. Dat is namelijk het jaar waarin zal blijken of gemaakte kosten niet verhaald kunnen worden op een derde partij.
4. Per deelcomplex wordt de balanspositie in de jaarrekening bepaald per 31 december.
5. Als alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd wordt het deelcomplex afgesloten. In het MPG wordt aangegeven welke deelcomplexen definitief zijn afgerond.

Artikel 13 Jaarlijkse dotatie RO bijdrages in reserve gebiedsontwikkeling

1. De gemeente Enschede vraagt bij faciliterend grondbeleid een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling (RO bijdrage) aan initiatiefnemers ten behoeve van de onrendabele gemeentelijke projecten.
2. De RO bijdrage wordt, zodra deze is voldaan, gedoteerd aan de reserve gebiedsontwikkeling.
3. Een uitname uit de reserve gebiedsontwikkeling kan alleen na een raadsbesluit en voor de gemeentelijke projecten zoals opgenomen in het beleid met betrekking tot kostenverhaal.
4. Na een raadsbesluit conform art 13.4 zal de benodigde dekking vanuit de reserve gebiedsontwikkeling gedoteerd worden aan de reserve grondbedrijf.

Paragraaf 3 Gronden

Artikel 14 Begripsbepaling

1. In dit complex gaat het om voorraad grond van het Grondbedrijf waarvan de kosten en/of opbrengsten niet gekoppeld zijn aan BIE en het faciliterend grondbeleid.
2. De volgende complexen worden onderscheiden:
 - a. Strategische gronden (Materiële Vaste Activa, MVA)
 - b. Warme gronden (MVA)
 - c. Erfpachtgronden (Materiële Vaste Activa, MVA)
 - d. Voorraad Handelsgoederen (VHg)
3. Voor deze complexen wordt voor minimaal 5 jaarschijven een begroting opgesteld, dit staat gelijk aan het lopende jaar plus de periode van de programmabegroting.
4. De activering van alle soorten grond gebeurt steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63.1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde als sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikelen 65.1 en 65.2 BBV). Afwaardering vindt rechtstreeks plaats ten laste van de reserve Grondbedrijf. Er wordt geen voorziening gevormd.
5. Indien de marktwaarde van een deelcomplex bij huidige bestemming hoger is dan de boekwaarde, is er sprake van een stille reserve. Van deze stille reserve wordt 70% meegenomen ten behoeve van de aanwezige weerstandscapaciteit. Bij erfpacht worden geen stille reserves meegenomen.
6. De categorie gronden omvat een overzicht van alle bezittingen in geld en oppervlakte. Per bezit wordt inzicht gegeven in beheer- en exploitatielasten.

Artikel 15 Jaarlijkse actualisatie voorraad grond

1. De complexen worden minimaal één keer per jaar geactualiseerd en vastgesteld door de raad als onderdeel van het MPG. Doel van deze actualisatie is om de financiële stand van zaken in beeld te brengen.

Artikel 16 Strategische gronden (materiële vaste activa)

1. Dit betreft gronden met een vaste bestemming die (nog) niet in een transformatieproces zitten. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatieberekening.
2. De strategische gronden (materiele vaste activa) omvat een overzicht van alle bezittingen in geld en oppervlakte. De administratie wordt zo ingericht dat er per bezit een opsplitsing gemaakt wordt naar boekwaarde, beheer- en exploitatielasten.
3. Als in het kader van de jaarlijkse actualisatie van de strategische gronden (materiele vaste activa) wordt besloten

om gronden af te stoten (de zogenaamde te verkopen gronden) worden deze overgebracht naar het deelcomplex Voorraad Handelsgoederen.

4. Gronden worden – na een raadsbesluit over het openen van een grondexploitatie - vanuit de strategische gronden (materiele vaste activa) tegen boekwaarde overgeboekt naar de BIE.

Artikel 17 Warme gronden

1. Warme gronden zijn gronden die verworven zijn met het oog op concrete ontwikkelingen door de gemeente, maar waar nog geen grondexploitatie voor is vastgesteld.
2. Als voor deze gronden voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in het BBV mogen deze gronden gewaardeerd worden tegen toekomstige bestemming ipv huidige bestemmingen.

Artikel 18 Erfpachtgronden (materiele vaste activa)

1. Het complex erfpachtgronden is bedoeld om de gronden te administreren die binnen het grondbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven.
2. Elke erfpachtovereenkomst wordt in een afzonderlijk deelcomplex opgenomen.
3. Bij inbreng worden de gronden opgenomen voor de grondwaarde zoals deze opgenomen is in de erfpachtovereenkomst. De boekwaarde van het complex erfpachtgronden is derhalve de optelsom van de grondwaarden van de op dat moment in erfpacht uitgegeven gronden.
4. Jaarlijks worden per deelcomplex het exploitatiesaldo vastgesteld zijnde het saldo van uitgaven (= rente) en inkomsten (= canon). Voor de rente wordt de jaarlijks vastgestelde omslagrente gehanteerd.
5. Jaarlijks worden de niet aan deelcomplexen toe te rekenen algemene kosten, zoals de personele lasten en de overige kosten, vastgesteld.
6. Het saldo van de exploitatielasten en baten van het erfpachtcomplex als geheel en de algemene kosten wordt verrekend met de Reserve Grondbedrijf.
7. Het bloot eigendom van de in het complex erfpachtgronden opgenomen gronden wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs
8. Als het bloot eigendom van erfpachtgronden wordt verkocht, wordt de getaxeerde verkoopwaarde van het bloot eigendom vastgesteld volgens de methodiek zoals die is opgenomen in het grondprijzenbeleid, tenzij op grond van de erfpachtovereenkomst een andere methodiek van toepassing is.
9. Een bij verkoop van het bloot eigendom eventueel optredend verschil tussen de historische grondwaarde en de verkoopopbrengst wordt verrekend met de Reserve Grondbedrijf.

Artikel 19 Voorraad Handelsgoederen

1. Dit betreft gronden die niet zijn verkregen of aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar op afzienbare termijn door te verkopen, of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige ontwikkeling is/ wordt voorzien.
2. Als deze gronden (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijv. recreatief, parkeerkeervoorziening, agrarisch), dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiele vaste activa. Als geen sprake is van gebruik of de gronden op korte termijn worden vervreemd, dan worden deze verantwoord onder de voorraad handelsgoederen (BBV art. 38 lid c).

DEFINITIES

- Boekwaarde De waarde waarvoor een object of complex in de boeken (financiële administratie) staat. De boekwaarde is in beginsel gelijk aan het geïnvesteerd vermogen c.q. de historische kostprijs (gemaakte kosten minus gerealiseerde opbrengsten)
- Bouwgrond in Exploitatie (BIE) Een grondexploitatie in uitvoering.
- Bouwrijp De staat van de gronden zoals opgenomen in art 2.3 van de algemene verkoopvoorwaarden.
- Canon Via erfpacht verwerft een pachter het recht om grond te gebruiken. De canon is een jaarlijkse vergoeding die de erfpachter moet betalen aan de eigenaar van de grond.
- College Het college van Burgemeester en Wethouders Gemeente Enschede.
- Complex Het Grondbedrijf houdt zich bezig met de productie van bouwgrond en alle daaraan gerelateerde (financiële) activiteiten. Om structuur in de financiële administratie van het Grondbedrijf aan te brengen wordt deze in de financiële administratie opgedeeld in verschillende administratieve complexen, namelijk Bouwgronden in Exploitatie (BIE), Faciliterend grondbeleid en Voorraad grond.
- Economische waarde De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer.
- Grondexploitatie Het geheel van activiteiten en werkzaamheden binnen een project met als doel om een plangebied in bouwexploitatie te brengen.
- Grondexploitatie-berekening De begroting van kosten en opbrengsten met betrekking tot een complex inhoudende het geheel van activiteiten en werkzaamheden met betrekking tot verwerving, het beheer, het bouw- en woonrijp maken en de overdracht dan wel uitgifte van gronden.
- Grondbedrijf De administratieve eenheid grondbedrijf waarbinnen de complexen BIE, faciliterend grondbeleid (incl reserve gebiedsontwikkeling) en Overige Gronden vallen, waarvan de jaarlijkse exploitatieresultaten verrekend worden met de reserve grondbedrijf.
- Historische verkrijgingsprijs De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.
- Krediet De gelden die door de raad beschikbaar worden gesteld voor de uitvoering van een project.
- MPG Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf
- Neutraal risicoprofiel In de risicoanalyse is de kans op een meevaller gelijk aan de kans op een meevaller.
- Onderhanden werk Balanspost aan de activakant van de balans voor lopende grondexploitaties. Deze post bestaat uit de boekwaarde van de grondexploitaties minus de eventuele verliesvoorziening bij tekortlocaties en plus eventuele tussentijdse winsten bij winstgevendende locaties.

- Planontwikkelingskosten Kosten voor (ambtelijke) personele inzet ten behoeve van de stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten.
- Project Het gehele proces van planontwikkeling ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling en herstructurering, waarbinnen woningbouw, bedrijven en kantoren en bijbehorende infrastructurele werken in een specifiek deel van de gemeente worden gerealiseerd.
- Raad De gemeenteraad van de gemeente Enschede.
- Reserve Grondbedrijf De reserve Grondbedrijf vormt het eigen vermogen van het Grondbedrijf en dient als buffervermogen. Deze reserve is een onderdeel van de algemene reserve van de gemeente en daarmee ook van het gemeentelijke eigen vermogen.
- Reserve Gebieds- De reserve Gebiedsontwikkeling is een bestemmingsreserve voor ontwikkeling onrendabele gemeentelijke projecten
- Ruimtelijke kaders Het vastgestelde beleid, de begrenzing, de functies en het programma van het project
- Voorziening Een gereserveerd bedrag op de balans ten behoeve van een financiële verplichting, bijvoorbeeld een tekort bij grondexploitaties.