



Programmabegroting Purmerend 2025-2028



Grondbeleid

Algemeen

De paragraaf grondbeleid is op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) een verplicht onderdeel van de meerjarenprogrammabegroting (MJB). In de begroting en verantwoordingscyclus van de gemeente wordt elk jaar een paragraaf grondbeleid opgenomen in zowel de jaarrekening als de meerjarenbegroting. In de meerjarenbegroting heeft de paragraaf de functie van een vooruitblik.

Deze vooruitblik beschrijft tenminste:

1. De visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting.
2. De wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming.
5. Beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondexploitatie in relatie tot de risico's die daaraan verbonden zijn.

Actuele ontwikkelingen

Ad 1. en 2. Visie en wijze uitvoering grondbeleid

De meest recente nota's grondbeleid zijn vastgesteld in 2019 (Purmerend) en 2017 (Beemster). Vanwege het type (lichte) herindeling is per 1 januari 2024 de nota grondbeleid van de voormalige gemeente Beemster vervallen. Vanaf dat moment is de nota grondbeleid van de gemeente Purmerend van toepassing op het gehele grondgebied van de heringedeelde, nieuwe gemeente.

De nota grondbeleid geeft kaders voor de manier waarop belangen worden afgewogen en zowel ruimtelijke, financiële als maatschappelijke meerwaarde binnen gebiedsontwikkelingen wordt gecreëerd. Ook wordt beschreven wat de voorkeursrol van de gemeente is bij ontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke kerndoelen.

Met de fusie van de gemeenten Purmerend en Beemster als aanjager en na een uitgevoerde evaluatie van de bestaande nota's grondbeleid is een actualisatie daarvan noodzakelijk. In 2022 is opdracht verleend om de bestaande nota's grondbeleid te evalueren om zo te komen tot een nieuwe nota grondbeleid. Over de evaluatie is de gemeenteraad op 17 mei 2023 via een raadsmemo geïnformeerd. De nieuwe nota grondbeleid is in voorbereiding en die wordt naar verwachting in 2024 nog ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Te zien is dat de gemeente Purmerend na een periode van een voornamelijk faciliterende rol soms ook weer actief grondbeleid overweegt. Dat is bijvoorbeeld te merken aan het vaststellen van

nieuwe grondexploitaties, het vestigen van voorkeursposities op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) of het doen van strategische aankopen. De afweging om te komen tot de gemeentelijke rol in gebiedsontwikkeling is één van de centrale elementen in de nieuwe, nog vast te stellen, nota grondbeleid.

Ad 3. 4. en 5. Vooruitblik grondexploitaties

De gemeente Purmerend kent in aanvulling op de begroting en de jaarrekening het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG). Het MPG is een rapportage waarmee informatie wordt gegeven over de voortgang van gebiedsontwikkelingen binnen Purmerend. Dit betreft zowel de eigen gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) als de ontwikkeling van private plannen (faciliterend grondbeleid). In het MPG wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en vooruitgekeken naar de komende jaren.

Op 27 juni 2024 is het MPG 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In dat MPG is onder andere een overzicht van de resultaatverwachting van de grondexploitaties opgenomen. Ook is inzicht gegeven in de tussentijdse winstneming. Onderstaande overzicht laat van de lopende gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) onder andere het verwachte eindresultaat op basis van een netto contante waarde (NCW) en de eindwaarde die correspondeert met de looptijd zien.

Projecten (in € mln.)	Looptijd	Boekwaarde (31-12-2023)	Resultaat 2023 (NCW)	Resultaat 2024 (NCW)	Verschil resultaat (NCW)
Positieve grexen:					
Baanstee Noord	2031	- € 19,01	€ 43,80	€ 45,71	€ 1,91
Kop West	2025	€ 5,43	€ 3,20	€ 4,32	€ 1,12
Steltloper 8	2025	€ 0,05	€ 0,86	€ 0,72	- € 0,14
Verzetslaan	2024	€ 0,61	€ 0,46	€ 0,24	- € 0,22
Subtotaal positieve grexen		- € 12,92	€ 48,32	€ 50,99	€ 2,67
Negatieve grexen:					
BOL	2027	- € 2,59	- € 1,35	- € 1,58	- € 0,23
Waterlandkwartier	2033	- € 1,64	- € 5,50	- € 5,53	- € 0,03
Wheermolen Oost	2032	- € 3,36	- € 2,90	- € 5,51	- € 2,61
Subtotaal negatieve grexen		- € 7,59	- € 9,75	- € 12,62	- € 2,88
Totaal		- € 20,51	€ 38,57	€ 38,36	- € 0,21

Het bedrag dat jaarlijks als tussentijdse winst wordt genomen volgt uit BBV-regelgeving over de rekenmethodiek, de eindwaarde van de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties en de in kaart gebrachte risico's. De winstneming kan van jaar tot jaar sterk variëren. Er worden geen tussentijdse winstnemingen vanuit de grondexploitaties in de jaarschijven van de begroting opgenomen. De winstneming wordt ieder jaar, gelijk met de actualisatie van de grondexploitaties, het MPG en de jaarrekening vastgesteld en verantwoord.

In onderstaande tabel is de winstneming over de gemeentelijke grondexploitaties inzichtelijk gemaakt. Deze tabel is gelijk aan degene die in het MPG 2024 is terug te vinden.

Tussentijdse winstneming (in € mln)	Eindwaarde	Project specifieke risico's	Percentage winstneming	Genomen winst t/m 2022	Winstneming 2023
Baanstee Noord	€ 53,55	€ 2,35	30%	€ 13,62	€ 1,62
BOL	- € 1,71	€ 0,42	1%	€ -	€ -
Kop West	€ 4,50	€ -	90%	€ 2,82	€ 1,25
Steltloper 8	€ 0,75	€ -	1%	€ -	€ -
Verzetslaan	€ 0,24	€ -	49%	€ -	€ 0,12
Waterlandkwartier	- € 6,74	€ 8,34	0%	€ -	€ -
Wheermolen Oost	- € 6,59	€ 5,06	0%	€ -	€ -
Totaal				€ 16,45	€ 2,99

Het basis uitgangspunt is dat de (tussentijdse) winstneming 50/50 verdeeld wordt tussen de algemene reserve en de bestemmingsreserve gronden. De bestemmingsreserve gronden is ingesteld voor het faciliteren van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of daarmee samenhangende verkenningen. In die context dekt deze reserve de gemeentelijke plankosten bij zowel actief als faciliterend grondbeleid, wanneer we deze uitgaven niet kunnen terugverdienen middels verkoop of kostenverhaal.

Met de vaststelling van de jaarrekening 2023 is besloten over boekjaar 2023 en (onder voorwaarden) ook in de boekjaren 2024 en 2025 100% van de winst uit de gemeentelijke grondexploitaties toe te voegen aan de bestemmingsreserve gronden. De achterliggende gedachte hierbij is dat de komende jaren er wel onttrekkingen gedaan worden, maar het onzeker is in welke mate er aanvullingen gedaan kunnen worden. De beperkte toevoeging aan deze bestemmingsreserve heeft vooral te maken met een beperkt verdienvermogen van de grondexploitatie Baanstee Noord voor de komende jaren. Dit is een direct gevolg van de (landelijke) problematiek rondom de levering van stroom. De uitgifte van kavels loopt daardoor vertraging op, wat ook een effect heeft op de tussentijdse winstneming.

Sinds 2011 heeft de gemeente een samenwerking met BPD Ontwikkeling in de vorm van de V.O.F. De Beemster Compagnie. Gezamenlijk doel is gestalte te geven aan de nieuwbouwontwikkelingen in Zuidoostbeemster (De Nieuwe Tuinderij) en in Middenbeemster (De Keyser). Deze ontwikkelingen betreffen vanuit de oorspronkelijk gesloten overeenkomst een volledig koopprogramma. In de afgelopen jaren zijn echter ook in overleg met elkaar sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd. De Beemster Compagnie is een V.O.F. waarbij zowel de gemeente als BPD Ontwikkeling 50% eigenaar is. Ook winsten en verliezen worden in deze verdeling genomen. De gemeente mag deze winsten pas nemen bij uitkering ervan door de V.O.F.. Voor deze ontwikkelingen wordt ieder jaar, samen met het MPG, een actualisatie van de grondexploitaties aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

In de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024 zijn de volgende verwachte resultaten gepresenteerd:¹

Projecten (in € mln)	NCW	Eindwaarde
De nieuwe Tuinderij	€ 4,51	€ 4,56
De Keyser	€ 2,42	€ 2,51
Totaal	€ 6,93	€ 7,07

De Nieuwe Tuinderij Oost is op een paar afrondende werkzaamheden na gereed. De grondexploitatie van dat gebied is per 1-1-2024 daarom ook afgesloten. Aangezien het eindresultaat van deze grondexploitatie positief is wordt er naar verwachting in 2024 door de V.O.F. een winstuitkering richting de vennoten gedaan.

Kostenverhaal

Op elke locatie die tot ontwikkeling wordt gebracht door particuliere grondexploitanten (faciliterend grondbeleid) verhaalt de gemeente de zogenaamde 'plangebonden kosten'. Dat zijn de ambtelijke plankosten, planschade en de direct aan elk specifiek bouwplan gerelateerde nodige ingrepen in de openbare infrastructuur (onder andere aansluiting op openbare weg en riolering, rotonde om de hoek). Deze plangebonden kosten worden ad hoc per plan berekend.

Daarnaast verhaalt de gemeente de investeringen die meer dan een specifiek bouwplan dienen. Dit zijn de 'gebiedseigen' en de 'gebiedsoverstijgende' kosten. Voor verschillende ontwikkelgebieden legt de gemeente zogenaamde 'Aanvullingsbesluiten' vast, waarin de tarieven gebiedseigen investeringen in deze ontwikkelgebieden zijn vastgelegd. De laatste keer is dit gebeurd in mei 2024 voor het 'neusje van Kop West'. Er zijn voorts nog aanvullingsbesluiten voor het Wagenweggebied, het Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster. In augustus 2022 heeft het college een geactualiseerde nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) vastgesteld. In de nota GKP zijn de tarieven gebiedsoverstijgende investeringen vastgelegd. Afhankelijk van de locatie waar een ontwikkeling plaatsvindt kan het voorkomen dat de gemeente zowel een bijdrage conform de nota GKP als een bijdrage uit het aanvullingsbesluit vraagt. Dit alles naast de eerdergenoemde 'plangebonden kosten', die per plan worden berekend.

Het resultaat van het kostenverhaal in de laatste jaren is ook opgenomen in het MPG.

Macro-economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen in Metropoolregio Amsterdam zijn een groeiend perspectief voor Purmerend. Wel heeft onder andere de rente, waaronder de hypotheekrente effect op de vastgoedmarkten. De forse stijging van woningprijzen is afgeremd, maar blijft grillig verlopen. De bouwkosten zijn momenteel nog relatief hoog. De combinatie van beide – onzekere opbrengsten versus hoge bouwkosten – leidt ertoe dat de financiële haalbaarheid van bouwprojecten onder druk blijft staan. Dit spanningsveld wordt ook gesignaleerd door de hogere overheden. Vanuit de rijksoverheid is bijvoorbeeld ingezet op subsidieregelingen als de Woningbouw Impuls (WBI) en een Start Bouw Impuls (SBI). Ook de Provincie Noord-Holland heeft recentelijk aangegeven geld beschikbaar te stellen om zo een bijdrage te leveren in het oplossen van knelpunten in de woningbouw. De huidige marktsituatie kan ook effect hebben op

de gemeentelijke grondexploitaties. De effecten hiervan worden nauwgezet gevolgd en verwerkt in de grondexploitaties.

Actualiteiten gebiedsontwikkelingen

Op veel plekken in Purmerend wordt hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe woningen en andere functies. Zo is er een gebiedsvisie voor de Oostflank vastgesteld en wordt er gewerkt aan de verdere uitwerking. Om de voortgang in de transformatie van het Wagenweggebied op gang te houden wordt ook daar gesproken met grondeigenaren en wordt gewerkt aan de herinrichting van delen van de openbare ruimte. Eén van de belangrijkste ontwikkelingen van de komende jaren vindt plaats in het Waterlandkwartier. Hier moet een omvangrijk hoogstedelijk programma worden gerealiseerd. Voor het Waterlandkwartier zijn in 2023 een kwaliteitsplan en gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld om de transformatieopgave tot uitvoering te kunnen brengen. Hierin wordt de richting geschetst welke kant het gebied op transformeert. Vanwege het risicoprofiel wordt er scherp op de financiën gestuurd. Voor de beoogde transformatie van bedrijventerrein De Koog wordt op basis van de vastgestelde gebiedsvisie verkend hoe de verdere uitwerking vormgegeven kan worden. In Wheermolen Oost zijn ontwikkelingen in volle gang waarvan de eerste resultaten buiten ook al te zien zijn. Ook in de Beemster wordt na vaststelling van de dorpsontwikkelingsvisies op verschillende plekken gewerkt aan de concrete invulling van de ontwikkellocaties. Door de marktomstandigheden blijft de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen fragiel. Geprobeerd wordt daar zo flexibel mogelijk op in te spelen door voortgang en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingen te borgen en waar mogelijk te stimuleren en subsidies aan te vragen.

Financiering

Algemeen

De treasury houdt zich bezig met alle toekomstige kasstromen en daarmee samenhangende risico's. Deze risico's komen zowel voort uit de financieringsbehoefte als uit de wijzigingen in de bestaande leningenportefeuilles (onder meer door vervroegde aflossingen, herfinanciering, herbeleggingen, renteaanpassingen en dergelijke). Het treasurybeleid is primair gericht op het waarborgen van financiële continuïteit door maatregelen te treffen zodat de organisatie financierbaar blijft. Voor de renterisico's en risico's uit financiële posities treffen we beheersmaatregelen (vermijden, spreiden). We gaan in de uitwerking verder dan de wettelijke kaders.

Kaders en beleid

Expliciet zijn de doelstellingen gericht op het versterken van de financierings- en vermogenspositie. Wij proberen de rentekosten van de totale portefeuille te minimaliseren. Daar zit een grens aan. De renterisiconorm mag niet worden overschreden en het gebruik van kortlopende leningen is beperkt tot de kasgeldnorm. De genoemde doelstellingen wijken niet af van vorige jaren.

De financieringsmiddelen van de gemeente worden uitsluitend ingezet voor de uitoefening van de publieke taak. Het tot nu toe gehanteerde beleid bij de gemeente is om de financiering met externe financieringsmiddelen (kort- en langlopende leningen) in ieder geval zoveel mogelijk te beperken, door primair de beschikbare interne financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen) te gebruiken. Dit beleid wordt voortgezet.

De Financieringsovereenkomst (Krediet- en Depotarrangement) met de N.V. Bank voor de Nederlandse Gemeenten (BNG) biedt voldoende mogelijkheden om eventuele tijdelijke financieringstekorten en eventueel -overschotten tegen een zo gunstig mogelijk rentepercentage aan te trekken of uit te zetten.

In de paragraaf Weerstandsvermogen vindt u de geprognosticeerde meerjarenbalans terug. Hieruit is af te leiden dat Purmerend voor alle jaren een financieringsbehoefte heeft. Bij de financiering van deze schuld wordt eerst gekeken naar de kasgeldlimiet om vervolgens te bepalen welk deel kort en lang moet worden gefinancierd. Hierbij is het uitgangspunt dat de netto vlottende schuld niet boven de kasgeldlimiet uitkomt.

Schatkistbankieren

Sinds eind 2013 is de Wet verplicht schatkistbankieren van kracht. Voor decentrale overheden betekent dit, dat zij verplicht zijn om hun overtollige middelen in de schatkist aan te houden (het totaal aan positieve saldi op bankrekeningen dat gemeenten voor het betalingsverkeer aanhouden),