



Programmabegroting Purmerend 2024-2027

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

In september 2019 is in Purmerend de nota grondbeleid vastgesteld. De nota geeft kaders voor de manier waarop invulling wordt gegeven aan het afwegen van belangen, het fasegewijs werken en het creëren van zowel ruimtelijke, financiële als maatschappelijke meerwaarde binnen gebiedsontwikkelingen. Ook is beschreven dat de voorkeursrol van de gemeente bij ontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke kerndoelen, het regie-faciliterend grondbeleid is. Daarnaast kan de gemeente, onder een aantal specifieke benoemde voorwaarden, de inzet van actief grondbeleid overwegen.

Ook de gemeente Beemster heeft een nota grondbeleid. Deze is in 2017 door de raad van Beemster vastgesteld. In de nota uit 2017 is beschreven dat op projectniveau een afweging wordt gemaakt aan welke vorm van grondbeleid (actief of faciliterend) invulling wordt gegeven en of, en zo ja hoe, met (een) marktpartij(en) wordt samengewerkt. In een afweging voor de keuze tussen actief en faciliterend grondbeleid weegt in ieder geval mee met welk beleid beter aan (één of meer van) deze prioriteiten invulling kan worden gegeven:

- Bescherming UNESCO werelderfgoed.
- Maatschappelijke betrokkenheid.
- Programmatische toevoeging.
- Kwaliteit publieke ruimte.

- Financieel inverdienvermogen.
- Urgentie.
- Innovatie en duurzaamheid.

Te zien is dat de gemeente 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 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) of het doen van strategische aankopen.

Met de fusie van de gemeente Purmerend en Beemster als aanjager, maar ook door een benodigde evaluatie van de bestaande nota's grondbeleid is een actualisatie van het grondbeleid nodig. In 2022 is opdracht verleend om de bestaande nota's grondbeleid te evalueren om zo te komen tot een nieuwe nota grondbeleid. De huidige Purmerendse nota grondbeleid dient daarvoor als basis, waarbij in de nieuwe nota grondbeleid de Beemster waarden ook duidelijk naar voren komen.

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, maar ook vooruitgekeken naar de komende jaren.

Op 29 juni 2023 is het MPG 2022 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 grondexploitaties 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 (31-12-2022)	Resultaat 2023 (NCW)	Resultaat 2022 (NCW)	Verschil resultaat (NCW)
Positieve grexen:					
Baanstee Noord	2030	-€ 16,52	€ 43,80	€ 35,07	€ 8,74
Kop West	2025	€ 5,95	€ 3,20	€ 3,64	-€ 0,44
Steltloper 8	2024	-€ 0,05	€ 0,86	€ 0,86	-€ 0,00
Verzetslaan	2024	-€ 0,25	€ 0,46	€ 0,45	€ 0,02
Subtotaal positieve grexen		-€ 10,87	€ 48,32	€ 40,01	€ 8,31
Negatieve grexen:					
BOL	2026	-€ 1,88	-€ 1,35	-€ 0,64	-€ 0,71
Wheermolen Oost	2034	-€ 3,27	-€ 2,90	-€ 2,69	-€ 0,21
Subtotaal negatieve grexen		-€ 5,16	-€ 4,25	-€ 3,32	-€ 0,93
Totaal		-€ 16,02	€ 44,07	€ 36,69	€ 7,38

Het bedrag dat jaarlijks als tussentijdse winst wordt genomen volgt uit BBV-regelgeving over de rekenmethodiek, de eindwaarde van de geactualiseerde 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 grondexploitaties inzichtelijk gemaakt. Deze tabel is gelijk aan degene die in het MPG 2023 is terug te vinden.

Tussentijdse winstneming (in € mln)	Eindwaarde	Project specifieke risico's	Percentage winstneming	Genomen winst t/m 2021	Winstneming 2022
Baanstee Noord	€ 51,32	€ 2,92	28%	€ 7,38	€ 6,25
BOL	-€ 1,46	€ 0,42	0%	€ -	€ -
Brantjesstraat	€ 0,56	€ -	100%	€ 0,03	€ 0,54
Kop West	€ 3,39	€ 0,09	85%	€ 2,67	€ 0,16
Steltloper 8	€ 0,89	€ -	0%	€ -	€ -
Verzetslaan	€ 0,48	€ -	0%	€ -	€ -
Wheermolen Oost	-€ 3,68	€ 5,07	0%	€	€ -
Totaal				€ 10,07	€ 6,94

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

Met de vaststelling van de jaarrekening 2022 is besloten eenmalig af te wijken van de reguliere 50/50 verdeling, en de volledige 100% (€ 3,47 miljoen) van de tussentijdse winstneming toe te voegen aan de bestemmingsreserve gronden. De achterliggende gedachte hierbij was dat de komende jaren de toevoegingen aan de bestemmingsreserve gronden minimaal zal zijn, terwijl er wel onttrekkingen gedaan worden. De beperkte toevoeging aan deze bestemmingsreserve heeft vooral te maken met een beperkt verdienvermogen van de Baanstee noord voor de komende jaren. Dit is een direct gevolg van de - inmiddels 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 nieuwbouwonwikkelingen 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 VOF. Voor deze ontwikkelingen wordt ieder jaar, samen met het MPG, een actualisatie van de grondexploitaties aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

In de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2023 zijn de volgende verwachte resultaten gepresenteerd:

Projecten (in € mln)	NCW	Eindwaarde
De nieuwe Tuinderij	€ 4,65	€ 4,66
De Keyser	€ 2,19	€ 2,21
Totaal	€ 6,84	€ 6,87

Omgevingswet/Omgevingsvisie

In de afgelopen jaren is een stelselherziening voor het omgevingsrecht in voorbereiding genomen. De Omgevingswet (Ow) vormt daar een onderdeel van. De daadwerkelijke invoering van de Omgevingswet is enkele keren uitgesteld. Huidige planning is dat de wet op 1 januari 2024 in werking zal treden.

Nota GKP

In augustus 2022 heeft het college een geactualiseerde nota GKP vastgesteld. In de nota GKP zijn de kaders en randvoorwaarden rondom het gebiedsoverstijgend kostenverhaal vastgelegd. Tegelijkertijd zijn voor verschillende gebieden zogenaamde 'Aanvullingsbesluiten' vastgesteld of geactualiseerd. In de aanvullingsbesluiten wordt binnen een afgebakend plan-/projectgebied het gebiedseigen kostenverhaal vastgelegd. Afhankelijk van de locatie waar een ontwikkeling plaatsvindt kan het voorkomen dat de gemeente zowel een bijdrage conform de nota GPK als een bijdrage uit het aanvullingsbesluit vraagt. Met deze actualisatie zijn de kostenverhaalsbijdragen die de gemeente van ontwikkelende partijen verlangt substantieel omhoog gegaan. De verhoogde tarieven zijn direct te relateren aan de woningbouwambities en de (publieke) investeringsopgave die daaraan gekoppeld is. In de praktijk zal blijken in hoeverre de projecten deze verhoogde tarieven kunnen dragen.

Macro-economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen in Metropoolregio Amsterdam zijn op steeds meer terreinen een groeiend perspectief voor Purmerend. Wel heeft onder andere de stijgende rente, waaronder de hypotheekrente effect op de vastgoedmarkten. De forse stijging van woningprijzen is afgeremd. Wel zijn de bouwkosten momenteel nog relatief hoog. De combinatie van beide – onzekere opbrengsten versus hoge bouwkosten – leidt ertoe dat de financiële haalbaarheid van bouwprojecten fors onder druk staat. Dit spanningsveld wordt ook gesignaleerd door de rijksoverheid. Er is daarom bijvoorbeeld een Start Bouw Impuls (SBI) subsidieregeling in ontwikkeling. Doel daarvan is de woningbouwproductie niet stil te laten vallen door de huidige marktomstandigheden. De huidige marktsituatie kan ook effect hebben op de

gemeentelijke grondexploitaties. De effecten hiervan worden nauwgezet gevolg 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 wordt nog steeds gewerkt aan de visievorming van de Oostflank van Purmerend. En ook wordt gesproken met partijen om voortgang in het Wagenweggebied te houden. De belangrijkste ontwikkeling de komende jaren betreft het Waterlandkwartier met een omvangrijk hoogstedelijk programma. Voor het Waterlandkwartier zijn in 2023 een kwaliteitsplan en grondexploitatie vastgesteld om de transformatieopgave tot uitvoering te kunnen brengen. Hierin wordt de richting geschetst welke kant het gebied op zal transformeren. Vanwege het risicoprofiel wordt er scherp op de financiën gestuurd. Voor de beoogde transformatie van bedrijventerrein de Koog is een gebiedsvisie vastgesteld, is een kostenverhaalsregime in de vorm van een Aanvullingsbesluit vastgesteld en is op strategische plekken het WVG gevestigd. Ook in de Beemster wordt na vaststelling van de dorspontwikkelingsvisies op verschillende plekken gewerkt aan de concrete invulling van de ontwikkellocaties. De marktomstandigheden van de ontwikkelingen zijn door de gestegen bouwkosten en de beperktere financieringsmogelijkheden van consumenten duidelijk anders dan in de afgelopen jaren. 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 trachten 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 zal worden 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 c.q. 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),