



Programmabegroting Purmerend 2023-2026



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 insteek is dat de huidige Purmerendse nota grondbeleid daarvoor als basis dient, waarbij de Beemster waarden ook duidelijk naar voren komen. Verwachting is dat de nieuwe nota in het 1^e kwartaal 2023 ter vaststelling aan de Raad kan worden aangeboden.

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 30 juni 2022 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 (31-12-2021)	Resultaat 2022 (NCW)	Resultaat 2021 (NCW)	Vershil resultaat (NCW)
Positieve grexen:					
Baanstee Noord	2030	-€ 29,53	€ 35,07	€ 23,34	€ 11,73
Brantjesstraat	2022	-€ 0,19	€ 0,57	€ 0,44	€ 0,13
Kop West	2024	€ 2,47	€ 3,64	€ 3,68	-€ 0,04
Steltloper 8	2022	-€ 0,04	€ 0,86	€ 0,88	-€ 0,02
Verzetslaan	2023	-€ 0,16	€ 0,45	€ 0,50	-€ 0,06
Subtotaal positieve grexen		-€ 27,44	€ 40,58	€ 28,84	€ 11,74
Negatieve grexen:					
BOL	2025	-€ 1,36	-€ 0,64	-€ 0,43	-€ 0,20
Wheermolen Oost	2034	-€ 0,91	-€ 2,69	-€ 3,17	€ 0,49
Subtotaal negatieve grexen		-€ 2,27	-€ 3,32	-€ 3,60	€ 0,28
Totaal		-€ 29,72	€ 37,26	€ 25,24	€ 12,02

De tussentijdse winstneming is een samenspel van 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 Purmerendse grondexploitaties inzichtelijk gemaakt. Deze tabel is gelijk aan degene die in het MPG 2022 is terug te vinden.

Tussentijdse winstneming (in € mln)	Eindwaarde	Project specifieke risico's	Percentage winst neming	Genomen winst t/m 2020	Winstneming 2021
Baanstee Noord	€ 41,91	€ 2,60	19%	€ 4,44	€ 2,93
BOL	-€ 0,69	€ 0,42	0%	€ -	€ -
Brantjesstraat	€ 0,58	€ -	4%	€ 0,01	€ 0,01
Klein Where	€ 1,16	€ -	100%	€ 0,87	€ 0,29
Kop West	€ 3,96	€ 0,09	71%	€ 2,56	€ 0,10
Steltloper 8	€ 0,88	€ -	0%	€ -	€ -
Verzetslaan	€ 0,46	€ -	0%	€ -	€ -
Wheermolen Oost	-€ 3,47	€ 5,07	0%	€ -	€ -
Totaal				€ 7,89	€ 3,34

Huidig uitgangspunt is dat de 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 verliesgevende 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.

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 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 1-1-2022 zijn de volgende resultaten vastgesteld:

Projecten (in € mln)	NCW	Eindwaarde
De nieuwe Tuinderij	€ 5,18	€ 5,18
De Keijser	€ 2,22	€ 2,24
Totaal	€ 7,4	€ 7,42

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 2023 in werking zal treden.

Nota GKP

In juli 2022 heeft het college een geactualiseerde nota GKP vastgesteld. In de nota GKP zijn de kaders en randvoorwaarden rondom het gebiedsoverstijgend kostenverhaal vastgelegd. Met deze actualisatie zijn de kostenverhaalsbijdragen die de gemeente van ontwikkelende partijen verlangt substantieel omhoog gegaan ten opzichte van de eerdere versie. De verhoogde tarieven zijn direct te relateren aan de woningbouwambities en met de (publieke) investeringsopgave die daaraan gekoppeld is. In de praktijk zal blijken in hoeverre de projecten deze verhoogde tarieven kunnen dragen.

Macro-economische ontwikkelingen

Voor de nieuw gefuseerde gemeente Purmerend bieden de economische ontwikkelingen in Metropoolregio Amsterdam op steeds meer terreinen een groeiend perspectief. Door de aanhoudend grote vraag naar woningen zijn de afgelopen jaren de (Vrij op Naam)-prijzen (VON) verder sterk gestegen. Met de huidige stijgende rente is er in de markt veel onzekerheid wat dat nu met de prijzen gaat doen. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen staat mede vanwege de hoge prijzen onder druk. Vanwege de grote vraag naar woningen, maar momenteel ook

schaarste aan grondstoffen, zijn de bouwkosten sterk gestegen en is het risico aanwezig dat deze nog verder stijgen. Vooralsnog voorzien ontwikkelaars geen risico aan de vraagzijde. Wel kunnen ontwikkelingen financieel onder druk komen te staan door de hoge bouwkosten. De bouwkosten zijn een element in residueel bepaalde grondprijzen die in sommige gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen. Indien bouwkosten harder stijgen dan de VON-prijzen kan dat een negatief effect hebben aan de opbrengstenkant van de grondexploitaties.

Actualiteiten gebiedsontwikkelingen

Op veel plekken in Purmerend wordt hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe woningen en andere functies. Zo krijgt de visievorming van de Oostflank van Purmerend steeds meer gestalte. In het Waterlandkwartier is een masterplan vastgesteld voor een grote transformatieopgave. Hierin wordt de richting geschetst welke kant het gebied op zal transformeren. De verwachting is dat voor het einde van 2022 een gebiedsexploitatie aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd. Voor de beoogde transformatie van bedrijventerrein de Koog wordt/is een gebiedsvisie op-/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 dorspontonwikkelingsvisies op verschillende plekken gewerkt aan de concrete invulling van de ontwikkellocaties.

Financiering

Algemeen

De treasury houdt zich bezig met alle toekomstige kasstromen en daarmee samenhangende risico's. Deze risico's komen 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

De treasury houdt zich bezig met alle toekomstige kasstromen en daarmee samenhangende risico's. Deze risico's komen 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.

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