



Programmabegroting Purmerend 2026-2029



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 grondbeleid de functie van een vooruitblik die het tenminste volgende beschrijft:

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 grondexploitatiebegrotingen.
4. Een onderbouwing van de tussentijdse vroegtijdige winstnemingen.
5. Beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondexploitatiebegrotingen in relatie tot de risico's die daaraan verbonden zijn.

Actuele ontwikkelingen

Ad 1. en 2. Visie op en wijze van uitvoering van het grondbeleid

De meest recente "Nota grondbeleid Purmerend 2024" is vastgesteld ultimo 2024. Hiermee is de nota grondbeleid van de voormalige gemeente Beemster komen te vervallen. Vanaf dat moment is de nota grondbeleid van de gemeente Purmerend van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Purmerend.

De "Nota grondbeleid Purmerend 2024" (hierna nota grondbeleid) geeft kaders voor de manier waarop belangen worden afgewogen en zowel ruimtelijke, financiële als ook maatschappelijke meerwaarde binnen gebiedsontwikkelingen wordt gecreëerd. Ook wordt beschreven wat de voorkeursrol van de gemeente is bij ontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke kerndoelen.

Wij zien dat de gemeente Purmerend naast een faciliterende rol ook actief grondbeleid toepast. In dit kader worden:

- Nieuwe gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen vastgesteld onder 100% regie van de gemeente;
- Daarnaast op basis van de tot 1-1-2024 geldende Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorkeursrechten gevestigd op grondposities/ onroerende zaken. Dit betekent dat de gemeente als eerste de mogelijkheid krijgt om de onroerende zaak te kopen als de eigenaar deze wil verkopen. In het kader van vereenvoudiging van wetgeving zijn de regels voor vestiging voorkeursrecht van de voormalige wet opgenomen in de Omgevingswet per 1-1-2024;

- Strategisch gronden aangekocht. De gemeente koopt grond strategisch aan met een lange termijn doel ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Concrete plannen bestaan nog niet op het moment van aankoop door de gemeente maar de verwachting is er wel dat een toekomstige ontwikkeling kan plaatsvinden. Hiermee ontstaat onzekerheid want de maatschappelijke, juridische en financiële haalbaarheid van toekomstige ontwikkelingen is nog niet onderzocht. Te zijner tijd wordt beoordeeld welk programma gerealiseerd kan worden. De verwachting is dat betreffende strategisch aangekochte gronden voordelen gaat opleveren als gevolg van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voordeel van strategische aankoop is dat de gemeente 100% regierol heeft in toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast wordt grondspeculatie voorkomen wanneer de gemeente de gronden vroegtijdig strategisch aankoopt.

De afweging om te komen tot de gemeentelijke rol in gebiedsontwikkeling is één van de centrale elementen in de nota grondbeleid.

Ad 3. 4. en 5. Actuele prognose resultaten grondexploitatiebegrotingen, tussentijdse vroegtijdige winstnemingen en reserve grondexploitatiebegrotingen

De gemeente Purmerend kent in aanvulling op de begroting en jaarrekening het Meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG). Het MPG is een rapportage met informatie over de voortgang van gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Purmerend. Dit betreft zowel de eigen gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen (= actief grondbeleid) als ook de ontwikkeling door private plannen (= faciliterend grondbeleid). In het MPG wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en vooruitgekeken naar de komende jaren. Op 26 juni 2025 is het MPG 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. In het MPG is onder andere een overzicht van de resultaatverwachting van grondexploitatiebegrotingen opgenomen alsmede is inzicht gegeven in de tussentijdse winstneming.

In de volgende tabel zijn van de actieve geactualiseerde gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen naast de boekwaarde per 31-12-2024 ook de resultaten weergegeven. De resultaatberekening is op basis van netto contante waarde (NCW)- berekening uitgevoerd. In de volgende tabel wordt het verwachte NCW-resultaat per 1-1-2025 vergeleken met het NCW-resultaat per 1-1-2024.

De eindwaarde van de verschillende grondexploitatiebegrotingen met verschillende looptijden wordt contant gemaakt per 1-1-2025.

Projecten (in € mln.)	Looptijd	Boekwaarde (31-12-2024)	Resultaat 2024(NCW)	Resultaat 2025(NCW)	Vershil resultaat (NCW)
Positieve grexen					
Baanstee Noord	2031	- € 18,02	€ 45,71	€ 44,80	- € 0,91
Kop West	2026	€ 4,48	€ 4,32	€ 4,08	- € 0,24
Seniorenhof	2028	- € 0,02	€ -	€ 0,13	€ 0,13
Subtotaal positieve grexen		- € 13,56	€ 50,03	€ 49,01	- € 1,02
Negatieve grexen:					
BOL	2028	- € 3,92	- € 1,58	- € 2,15	- € 0,58
Waterlandkwartier	2033	- € 1,13	- € 5,53	- € 5,55	- € 0,01
Wheermolen Oost	2032	- € 4,80	- € 5,51	- € 5,31	€ 0,20
Subtotaal negatieve grexen		- € 9,85	- € 12,62	- € 13,01	- € 0,39
Af te sluiten grexen:					
Steltloper 8	2025	€ 0,63	€ 0,72	€ 0,56	- € 0,16
Verzetslaan	2025	€ 0,36	€ 0,24	€ 0,35	€ 0,11
Subtotaal af te sluiten grexen		€ 0,98	€ 0,96	€ 0,91	- € 0,05
Totaal		- € 22,43	€ 38,36	€ 36,92	- € 1,45

Tussentijdse winstneming

De winstneming wordt ieder jaar, gelijk met de actualisatie van de grondexploitaties, het MPG en de jaarrekening vastgesteld en verantwoord. Het bedrag dat jaarlijks verplicht als tussentijdse vroegtijdige winstneming wordt bepaald en genomen volgt uit BBV-regelgeving. De BBV-regelgeving schrijft een rekenmethode voor om de tussentijdse vroegtijdige winstneming te bepalen. De rekenmethode gaat uit van de eindwaarde van de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen (GREXen) waarbij in de berekening van de tussentijdse vroegtijdige winstneming ook rekening wordt gehouden met verwachte financiële risico's.

Tussentijdse vroegtijdige winstneming wordt in de betreffende grondexploitatiebegroting als gerealiseerde boekwaarde als een kostenpost opgenomen. De winstneming kan van jaar tot jaar verschillen. Tussentijdse winstnemingen vanuit de grondexploitatiebegrotingen worden niet in toekomstige jaarschijven van de begroting 2026 - 2029 opgenomen. Bij bepaling van de winstneming wordt bij actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen rekening gehouden met gerealiseerde tussentijdse winstneming uit voorgaande jaren.

In onderstaande tabel is de tussentijdse vroegtijdige winstneming in de GREXen inzichtelijk gemaakt. Deze tabel is gelijk aan de in de MPG 2025 opgenomen tabel.

Tussentijdse winstneming (in € mln)	Eindwaarde	Project specifieke risico's	Percentage winst neming	Genomen winst t/m 2023	Winstneming 2024
Baanstee Noord	€ 51,46	€ 2,04	32%	€ 15,24	€ 0,49
BOL	- € 2,33	€ 0,39	0%	€ -	€ -
Kop West	€ 4,25	€ -	94%	€ 4,07	€ -
Steltloper 8	€ 0,57	€ -	100%	€ -	€ 0,57
Verzetslaan	€ 0,36	€ -	100%	€ 0,12	€ 0,24
Waterlandkwartier	- € 6,63	€ 8,90	0%	€ -	€ -
Wheermolen Oost	- € 6,22	€ 5,07	0%	€ -	€ -
Seniorenhof	€ 0,14	€ 0,03	0%	€ -	€ -
Totaal	€ 41,60	€ 16,43		€ 19,43	€ 1,29

Het basisuitgangspunt is dat de tussentijdse vroegtijdig genomen winst 50/50 verdeeld wordt over de algemene reserve en de bestemmingsreserve gronden. Hiervan kan worden afgeweken. De bestemmingsreserve gronden is ingesteld voor het faciliteren van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of daarmee samenhangende verkenningen. In die context dekt deze reserve de gemeentelijke voorbereidende verkennende plankosten bij toepassing van zowel actief als faciliterend grondbeleid in het geval dat sprake is van het niet terugverdienen van de voorbereidende kosten via grondverkoop of via kostenverhaal.

Met de vaststelling van jaarrekening 2024 is besloten over boekjaar 2024 100% van de winst uit de gemeentelijke grondexploitaties toe te voegen aan de bestemmingsreserve gronden. Over komende jaren is tussentijdse vroegtijdige winstneming niet mogelijk. De achterliggende gedachte hierbij is dat de komende jaren er wel onttrekkingen gedaan worden maar deze onttrekking afhankelijk is van de NCW- resultaten van de grondexploitatiebegroting bij actualisatie in de komende jaren. Daarom wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld welke vroegtijdige tussentijdse winstneming gedaan kan worden. Dit kan er soms toe leiden dat achteraf geconstateerd wordt dat teveel tussentijdse vroegtijdige winstneming heeft plaatsgevonden wat betekent dat er een correctie wordt uitgevoerd in de GREX(en).

De huidige beperkte toevoeging aan de bestemmingsreserve gronden heeft vooral te maken met een beperkt verdienvermogen van de GREX Baanstee Noord voor de komende jaren. Dit is een direct gevolg van de (landelijke) problematiek rondom de levering van stroom (net-congestie). De uitgifte van kavels loopt daardoor vertraging op, wat ook een effect heeft op de vroegtijdige 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 ruimtelijke ontwikkelingen betreffen vanuit de oorspronkelijk gesloten overeenkomst een volledig koopprogramma. In de afgelopen jaren zijn echter ook in overleg en afstemming tussen ontwikkelaar en gemeente sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd. De Beemster Compagnie is een vennootschap onder firma (vof) waarbij zowel de gemeente als BPD Ontwikkeling 50% eigenaar

is. Ook winsten en verliezen worden in deze verhouding verdeeld. De gemeente mag deze winsten pas nemen bij uitkering ervan door de vof.

De Nieuwe Tuinderij Oost is op een paar afrondende werkzaamheden na gereed en wordt naar verwachting ultimo 2025 definitief afgerond. Aangezien het eindresultaat van deze GREX positief is wordt naar verwachting in 2025 door de vof Beemster Compagnie een winstuitkering richting de vennoten verwacht.

Kostenverhaal

Plangebonden kosten 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 zoals onder andere aansluiting op openbare weg, riolering, groen et cetera. Deze plangebonden kosten worden ad hoc per plan berekend en via een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de facilitaire ontwikkelende partij.

Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) Daarnaast verhaalt de gemeente de investeringen die meer dan één 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. Deze nota wordt in 2025 geactualiseerd, bestuurlijke besluitvorming wordt in de tweede helft van 2025 verwacht. 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 verplichte reguliere bijdrage overeenkomstig de nota GPK vraagt als ook een verplichte bijdrage uit het aanvullingsbesluit overeenkomstig de Omgevingswet. Dit alles naast de eerdergenoemde “plangebonden kosten”, die per plan worden berekend. Het resultaat van het kostenverhaal wordt opgenomen en verantwoord in het MPG.

Macro-economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen in Metropoolregio Amsterdam zijn een groeiend perspectief voor de gemeente Purmerend. Factoren als vraag en aanbod vastgoed hebben invloed op vastgoedmarkten. Met name hypotheekrente speelt hierin een belangrijke rol. De forse stijging van de vrij op naam prijzen van woningbouw is nog steeds gaande. Gemiddelde vrij op naam prijs van een woningen bedraagt op het moment van schrijven van deze paragraaf gemiddeld € 475.000. Deze prijs is nog steeds stijgende (Kwartaalbericht van RaboResearch d.d. 13 juni 2025 verwacht over geheel 2025 en 2026 een totale prijsstijging van respectievelijk 8,6% in 2025 en 6,6% in 2026). De bouwkosten zullen overeenkomstig de onderzoeksafdeling van RaboResearch in 2025 doorstijgen. De oorzaak hiervan is vooral een combinatie van factoren waaronder stijgende loonkosten en toenemende vraag naar nieuwbouwwoningen. Dit heeft een negatief effect op de betaalbaarheid van koopwoningen wat de vraag naar koopwoningen een probleem oplevert omdat woningen

duurder worden en de toekenning van een hypotheek in relatie tot benodigd inkomen een bottleneck is.

Genoemde factoren leidt ertoe dat de financiële haalbaarheid van bouwprojecten onder druk staat. Dit spanningsveld wordt ook gesignaleerd door de hogere overheden. Vanuit de Rijksoverheid is bijvoorbeeld ingezet op subsidieregelingen zoals bijvoorbeeld Woningbouw Impuls (WBI) en 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 waarmee de woningbouw wordt gestimuleerd. Deze subsidies hangen samen met de afgesproken Woondeals en Volkshuisvestings-programma's aan te vragen via Subsidieloket van de provincie. De huidige marktsituatie kan ook effect hebben op de gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen. De effecten hiervan worden nauwgezet gevolgd en verwerkt in de GREXen.

Actualiteiten gebiedsontwikkelingen

Op veel plekken in de gemeente 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 GREX 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.

Voor de Van Balenstraat waarbij sociale woningbouwappartementen worden gerealiseerd is in 2025 de GREX vastgesteld. De anterieure overeenkomst is in concept gereed.

Ook in de Beemster wordt na vaststelling van de dorpsontwikkelingsvisies op verschillende plekken gewerkt aan de concrete invulling van de ontwikkellocaties. Voor het gebied Seniorenhof in Middenbeemster is een GREX vastgesteld in 2024 en daadwerkelijke uitvoering wordt in 2025 voorbereid met start bouw 2026. De concept anterieure overeenkomst is in voorbereiding. Ook voor de Tobias de Coeneplein is een GREX in het eerste halfjaar vastgesteld.

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),