

GRONDBELEID

PURMEREND 2019

AFWEGINGSKADER VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN





VOOR- WOORD

Voor u ligt de nota grondbeleid. Traditioneel liet het grondbeleid met name zien hoe een gemeente omgaat met de eigen gronden; waarvoor zet zij die in? En tegen welke prijs?

In Purmerend zien we dat nu heel anders. Daar zijn verschillende redenen voor.

Een belangrijke reden is dat de gemeente Purmerend niet

veel eigen grond meer heeft. Voor veel ruimtelijke ontwikkelingen zijn we dus afhankelijk van particuliere initiatieven. Dat vraagt inzet van andere ruimtelijke instrumenten, maar vooral ook een andere houding. Die veranderde houding laten we met deze nota zien.

Purmerend kiest primair voor een zogenaamd 'regie-faciliterend' grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente als regisseur een actieve rol op zich neemt om partijen bij elkaar te brengen en gebiedsontwikkeling op te starten. We stellen voorwaarden, maar denken ook actief mee. We weten wat we willen en gaan die uitdaging graag aan; partnerschap met commerciële en maatschappelijke initiatiefnemers is daarbij essentieel.

Een andere reden om anders tegen grondbeleid aan te kijken is de volgende. Het traditionele grondbeleid nodigt uit tot rendementsdenken. Het nodigt uit tot financieel gestuurde ontwikkelingen. 'Als de grond-exploitatie maar sluitend is of winst maakt' is dan het devies.

In Purmerend willen we vooral ook denken aan maatschappelijk rendement. De vraag is niet: draaien we wel winst? De vraag is: is deze ontwikkeling ons de investering, gelet op het maatschappelijke rendement, waard?

In deze nota vindt u op een compacte manier en op hoofdlijnen terug waar een ontwikkeling aan moet voldoen. Het is een handig hulpmiddel om elk project op een goede manier te beoordelen.

En precies dat is wat wij nu nodig hebben. 'Wij', dat zijn de gemeente, projectontwikkelaars, investeerders, woningcorporaties, ondernemers en alle anderen, die een belangrijke rol spelen bij het realiseren van een compleet, divers en aantrekkelijk Purmerend. Samen moeten wij uit de voeten kunnen met deze instrumenten, want Purmerend staat voor de forse opgave om de komende jaren veel woningen te bouwen. We willen de woningbouwproductie versnellen, maar streven tegelijkertijd ook naar bijvoorbeeld natuurinclusieve bouw en maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Soms moeten daarin keuzes gemaakt worden. Deze nota helpt bij het maken van die keuzes.

We ontwikkelen steeds meer binnenstedelijk, waarbij veel meer afstemming nodig is tussen verschillende partijen. Dat vraagt om een andere belangenafweging dan bij traditionele gebiedsontwikkeling. Bij het binnenstedelijk ontwikkelen is een zorgvuldige belangenafweging nog belangrijker. De totale programmering, zowel binnenstedelijk als aan de randen, moet beoordeeld worden en vraagt soms om prioriteiten te stellen in de portefeuille van gebiedsontwikkelingen. Dit nieuwe grondbeleid biedt daartoe een afwegingskader.

Deze nieuwe nota biedt kaders voor de toepassing en de afweging van deze rol. De focus op het samenwerken met maatschappelijke en commerciële partners, zowel bij faciliterend als bij actief grondbeleid, sluit aan op onze samenlevingsgerichte focus. Want een aantrekkelijke stad ontwikkelen, dat doen we samen.

Thijs Kroese

Wethouder ruimte ontwikkeling

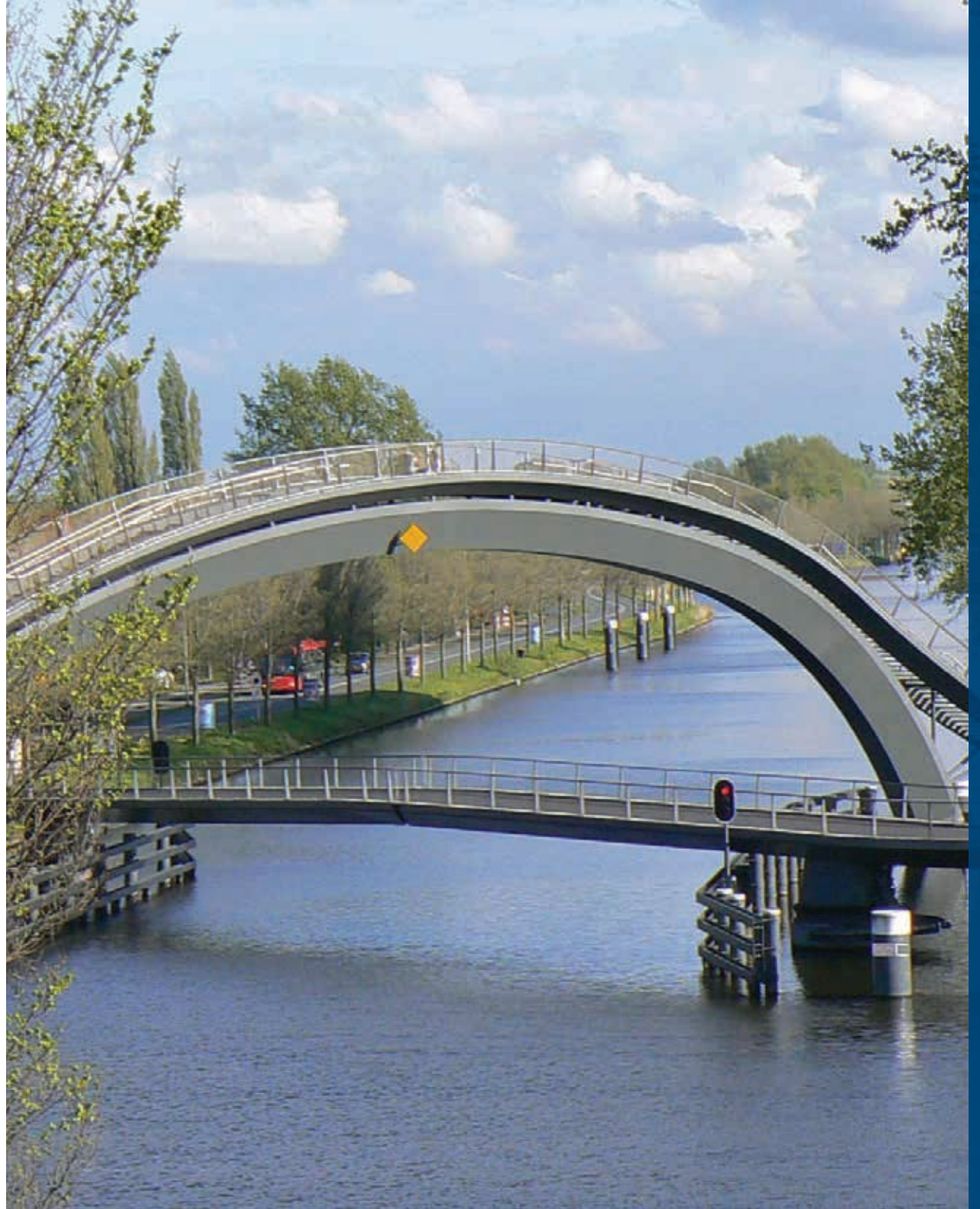
INHOUDS- OPGAVE

1. Inleiding	4	4. Financiële kaders	23
1.1 Aanleiding actualisatie grondbeleid	5	4.1 Risicomanagement, reserves en tussentijdse winsten	24
1.2 Doelstellingen nota grondbeleid 2019	5	4.2 Grondprijsbeleid	25
1.3 Beleidskaders en overige uitgangspunten voor het grondbeleid	6	5. Organisatorische kaders	27
1.4 Leeswijzer nota grondbeleid	8	5.1 Verdeling verantwoordelijkheden raad en college	28
2. Sturen op maatschappelijke, ruimtelijke en financiële effecten	9	5.2 Ruimtelijke ontwikkeling in fasen	29
2.1 Inleiding sturing en grondbeleid	10	5.3 Organisatorische verankering van de brede afweging	32
2.2 Sturen op ruimtelijke inpassing	12	6. Kaders informatievoorziening	35
2.3 Sturen op maatschappelijke impact	12	6.1 Jaarlijkse rapportages	36
2.4 Sturen op de businesscase	15	6.2 Veranderingen rapporteren in kostenverhaalprojecten en grondexploitaties	33
2.5 Brede afweging maken en prioriteren	16	6.3 Vroegtijdige afstemming college en raad	37
3. Hoe passen wij het grondbeleid toe?	18	Bijlage 1. Overzicht kader grondbeleid	38
3.1 Drie hoofdvormen van grondbeleid	19	Bijlage 2. Overzicht belangrijkste grondbeleidsinstrumenten	42
3.2 Regie-faciliterend grondbeleid	20	Bijlage 3. Nadere uitwerking van de financiële kaders	44
3.3 Passief faciliterend grondbeleid	20	Noten	45
3.4 Actief grondbeleid	21	Colofon	46



1.

INLEIDING



INLEIDING

1.1 Aanleiding actualisatie grondbeleid

In deze nota grondbeleid legt de gemeente Purmerend haar grondbeleid voor de komende jaren vast. Omdat omstandigheden en wetgeving veranderen, is regelmatige aanpassing van het beleid noodzakelijk.

De huidige nota grondbeleid is door de raad in maart 2012 vastgesteld, ten tijde van de crisis op de vastgoedmarkt. Inmiddels wordt er weer volop gebouwd. Zo ook in onze gemeente waar we tot 2040 ongeveer 10.000 woningen bij willen bouwen.

Wat is er veranderd ten opzichte van de huidige nota?

- We ontwikkelen steeds meer binnenstedelijk, waarbij veel meer afstemming nodig is tussen verschillende partijen. Dat vraagt om een andere belangenafweging dan bij traditionele gebiedsontwikkeling, zoals bij een uitleglocatie. Bij het binnenstedelijk ontwikkelen is een zorgvuldige belangenafweging belangrijk. De totale programmering, zowel binnenstedelijk als aan de randen, moet beoordeeld worden en vraagt soms om prioriteiten te stellen in de portefeuille van gebiedsontwikkelingen. Dit nieuwe grondbeleid biedt daartoe een afwegingskader.
- Purmerend maakt particuliere initiatieven steeds meer mogelijk, op basis van toetsing van plannen en het maken van afspraken over de ontwikkeling en het kostenverhaal. We noemen dit faciliterend grondbeleid.
- Soms is het ook nodig dat de gemeente zich actief inzet op de grondmarkt, om door aan- en verkoop van grondeigendom ontwik-

kelingen te stimuleren. Dit is het zogenaamde actieve grondbeleid, waarbij we een faciliterende en actieve rol hebben. Deze nieuwe nota biedt kaders voor de toepassing en de afweging van deze rol.

- Het samenwerken met maatschappelijke en commerciële partners, zowel bij faciliterend als bij actief grondbeleid, sluit aan op onze samenlevingsgerichte focus.

Het grondbeleid is ondersteunend aan de doelstellingen van de gemeente, die zijn vastgelegd in toekomstvisies en beleidsnota's over bijvoorbeeld mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling (zie de inventarisatie van beleid in paragraaf 1.2). Daarom is deze nota grondbeleid compact gehouden, met de focus op het stimuleren van doelbereiking in onze gebiedsontwikkeling. Omdat ruimtelijk, economisch en maatschappelijk beleid elkaar raken in gebiedsontwikkeling, leggen we in deze nota extra nadruk op de brede afweging. Ruimtelijke, economische en maatschappelijke doelen wegen we integraal af. Dit doen we bij nieuwe voorstellen en bij tussentijdse evaluaties van lopende projecten. Dit integrale denken - gericht op het bereiken van meerwaarde door het combineren van uiteenlopende doelen - staat centraal in de nieuwe Omgevingswet. De verwachte ingangsdatum van de Omgevingswet is 2021. We nemen dit principe van 'meerwaarde' nu al als uitgangspunt voor dit grondbeleid. Naast de focus op integrale aanpak en meerwaarde, blijven ook de uitgangspunten rechtmatigheid en resultaatgerichtheid¹ belangrijk in onze gebiedsontwikkelingen. Dit grondbeleid biedt de kaders om ook aan deze uitgangspunten te voldoen bij gebiedsontwikkeling.

1.2 Doelstellingen nota grondbeleid 2019

Met deze herziening van de nota bereiken we de volgende doelen:

- a. Zorgen voor een kader voor gebiedsontwikkelingen, waarbij een gebalanceerde inzet van gemeentelijke grondbeleidsinstrumenten steeds belangrijker wordt voor de binnenstedelijke opgave en de woningbouwdoelstelling.

- b. Scherpe focus op de actuele kerndoelen en lange termijn doelen en zorgen voor een integrale afweging van plannen vanuit deze doelen.
- c. Bijdragen aan een effectieve samenwerking tussen onze gemeente en ontwikkelende partijen, eigenaren en partners in de gebiedsontwikkeling. Daartoe maken we in deze nota expliciet hoe we werken, waar onze voorkeuren liggen en hoe we (ook zakelijk) optreden.
- d. Inbedding van de integrale afweging in de organisatorische en besluitvormingsprocessen.
- e. Actualiseren van de kaders voor grondprijnsbeleid, risicomanagement en informatievoorziening.

Daarnaast is de nota grondbeleid een document waarmee de raad inhoud geeft aan zijn rol in de gemeentelijke gebiedsontwikkeling:

- i. kaderstelling om financieel gezond, gecontroleerd, transparant, afgewogen en effectief die doelen te bereiken.
- ii. invulling geven aan de toezichthoudende rol van de raad.
- iii. bereiken dat een brede afweging over gebiedsontwikkelingen plaatsvindt, waarin alle relevante doelen en waarden worden afgewogen om meerwaarde voor de stad te bereiken.
- iv. bereiken dat in samenwerking met partners wordt gewerkt en met een open instelling voor maatschappelijk initiatief.

In het grondbeleid worden geen nieuwe doelen bepaald. Het grondbeleid heeft een instrumenteel karakter.

In de volgende paragraaf zijn de kerndoelen samengevat zoals die in diverse beleidsnota's zijn vastgesteld. Door projecten af te wegen op basis van deze kerndoelen bereiken we gebalanceerde gebiedsontwikkelingen.

1.3 Beleidskaders en overige uitgangspunten voor het grondbeleid

De uitgangspunten voor het grondbeleid zijn, naast de afspraken in het coalitieakkoord 2018-2022, een aantal door de raad vastgestelde beleidskaders. Hierin zijn gemeentelijke doelen vastgelegd die relevant zijn voor gebiedsontwikkeling. Het provinciale en landelijke beleid is niet separaat genoemd, omdat dit is/wordt vertaald in het lokale beleid. Zie hoofdstuk 2 voor een toelichting op de kerndoelen. De beleidsthema's zijn hierna benoemd.

- Ruimtelijke inpassing
- Maatschappelijke impact
 - A. Wonen
 - B. Economie en commerciële voorzieningen
 - C. Leefbare stad met maatschappelijke voorzieningen
 - D. Verduurzaming
 - E. Mobiliteit en parkeren
- Overige beleidskaders



De onderstaande tabel geeft per thema een overzicht van het beleid.

Overzicht beleidskaders voor het grondbeleid	Jaar vaststelling
Ruimtelijke inpassing	
Structuurvisie Purmerend 2005-2020 (i.c.m. in 2013 geactualiseerde strategische plankaart met toelichting)	2006
Welstandnota (in voorbereiding: nota Omgevingskwaliteit)	2011
Agenda Purmerend 2040, bestaande uit: • Startnotitie 'Ruimte voor Purmerend' • Kansenskaart Purmerend 2040	2017
Hoogbouwvisie Purmerend	2017
Maatschappelijke impact	
Wonen: Woonvisie	2017
Economie en voorzieningen: In ontwikkeling: ruimtelijk-economische visie.	2019/2020
Leefbare stad in balans met natuur: Groenkoers met als uitwerking: Groenplan Purmerend 2019-2022	2014/2019
Energietransitie: Routekaart naar een aardgasvrij Purmerend in 2035	2017
Duurzaamheidsagenda Purmerend 2019-2020	2019
Mobiliteit en parkeren: Nota parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Visie op mobiliteit Purmerend 2040 met als uitwerking: Verkeersplan Purmerend 2040	2016 2018/2019
Overige beleidskaders	
Nota Gebiedsoverstijgend Kostenverhaal Purmerend (GKP).	vast te stellen sept. 2019
Nota Erfgoedbeleid Purmerend 2017	2017

Tabel 1. (Beleids-)kaders als uitgangspunt voor de nota grondbeleid

Bij dit overzicht van de beleidskaders hoort de volgende toelichting:

- Er is sprake van een (continu) actualiseringsproces van beleid. De tabel hiernaast is dus een momentopname van het geldende beleid.
- De Welstandsnota wordt bijvoorbeeld binnenkort vervangen door de Nota omgevingskwaliteit. En in 2019 of 2020 wordt naar verwachting een ruimtelijk-economische visie vastgesteld.
- In 'programma Purmerend 2040' wordt met een agenda gewerkt aan samenhangende (beleids-)kaders op allerlei terreinen, zoals wonen, economie, recreëren, leefbare stad en fysieke leefomgeving. Bedoeling is dat deze agenda richtinggevend is voor de op te stellen Omgevingsvisie, die mettertijd de structuurvisie vervangt.

De overige uitgangspunten voor dit grondbeleid zijn:

- Gekozen is voor een bondige en toegankelijke nota die praktisch toepasbaar is in de Purmerendse situatie.
- De wettelijke instrumenten (o.a. Onteigeningswet en Wet voorkeursrecht gemeenten) zijn niet uitgewerkt in deze nota. Dit is op andere plekken uitvoerig beschreven, de komende invoering van Omgevingswet kan aanpassingen in wetgeving betekenen en een gemeente kan aan de werking van deze instrumenten niets toevoegen. Het instrumentarium grondbeleid is kort weergegeven in bijlage 1.
- Voor een uitgebreide toelichting op de werking van het grondbeleid, verwijzen we naar de herziene handreiking "Grondbeleid voor Raadsleden; wat u als raadslid moet weten over grondbeleid." (VNG. Oktober 2018)

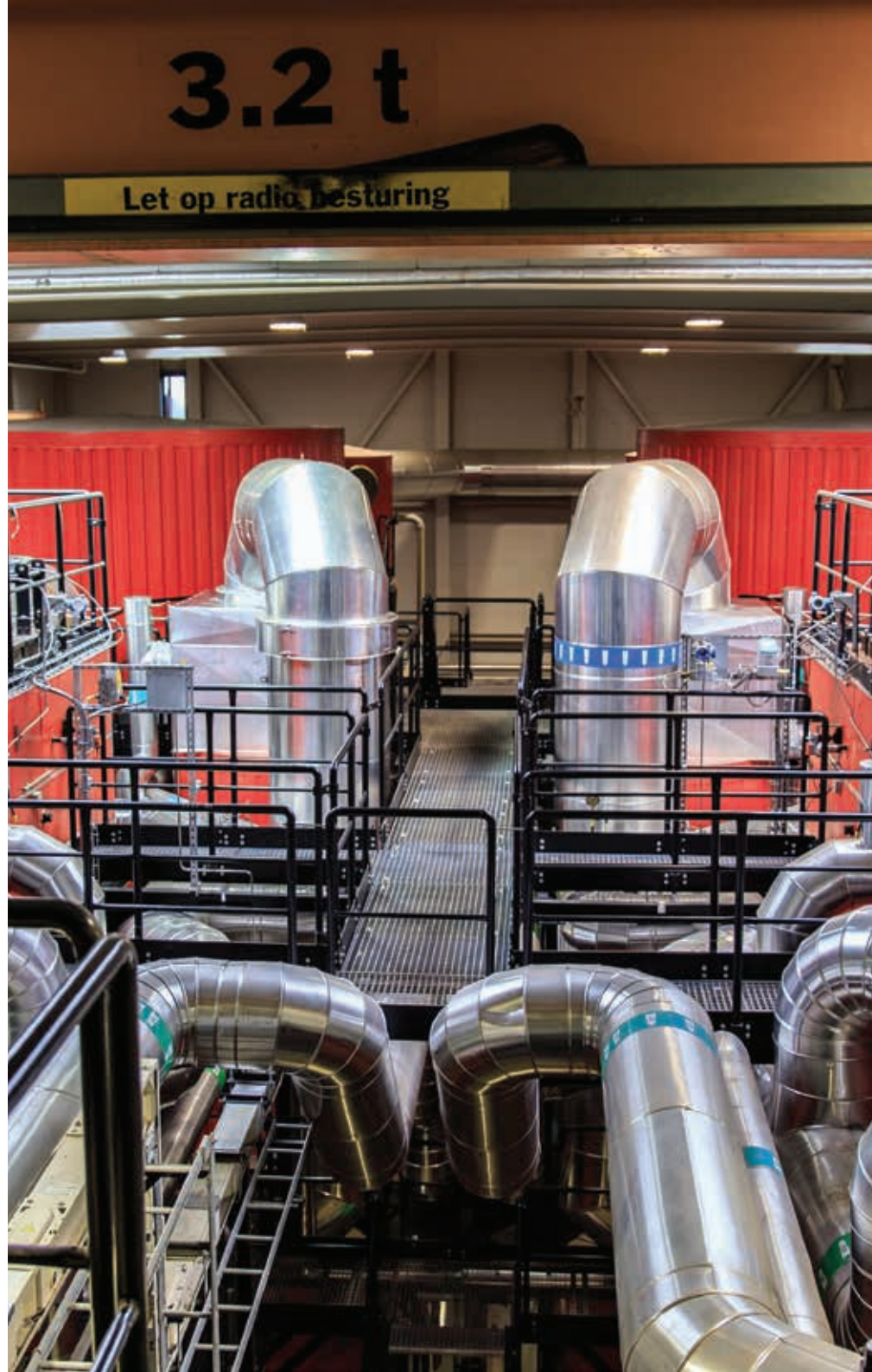
1.4 Leeswijzer nota grondbeleid

Deze nota is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is de sturing op maatschappelijke kerndoelen en ruimtelijke en financiële effecten uitgewerkt. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe wij de verschillende vormen van grondbeleid inzetten. Dit zijn regie-faciliterend, passief-faciliterend en actief grondbeleid. In hoofdstuk 4 zijn de financiële kaders voor het grondbeleid uitgewerkt en in hoofdstuk 5 zijn de organisatorische kaders beschreven. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de kaders uitgewerkt voor de informatievoorziening over de uitvoering van het grondbeleid.



2.

STUREN OP
MAATSCHAPPELIJKE,
RUIMTELIJKE EN
FINANCIËLE
EFFECTEN



2.1 Inleiding sturing en grondbeleid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten het beste resultaat voor de stad bereiken. Wanneer is sprake van het beste resultaat? Die vraag is niet simpel te beantwoorden, omdat ruimtelijke ontwikkeling altijd uit veel verschillende elementen bestaat: ruimtelijk, maatschappelijk en financieel. Daarbij komt

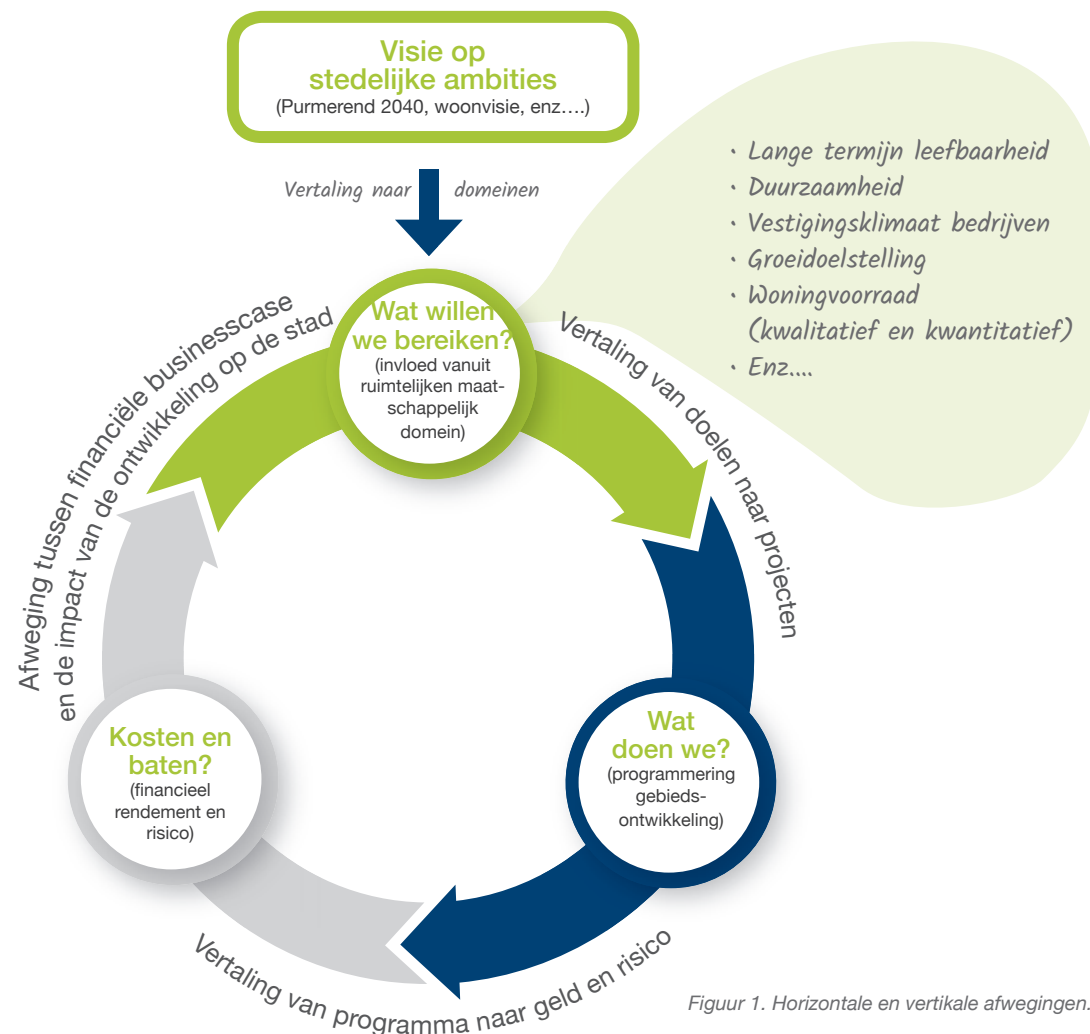
dat het belangrijk is om de samenhang met andere plannen en ambities op te zoeken, de dwarsverbanden te zien en om te bepalen of met de besteding van publiek geld het meest effectief de gewenste doelen worden bereikt. Er komt kort gezegd dus altijd een belangenafweging aan te pas. De onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.

Horizontaal denken:

Focus op de afweging “wat doen we?” en “wat kost dat?”. Dit gaat primair over de output van gebiedsontwikkeling.

Verticaal denken:

De horizontale discussie wordt in context geplaatst van de impact op de stad. “Komen we met deze investering dichterbij onze ambities? Op welke andere vlakken levert dit knelpunten op? Is ons dat de investering waard? Wat zijn de mee-koppelende belangen?”



Figuur 1. Horizontale en verticale afwegingen.

Hoe inspireren we onze ruimtelijke ontwikkelingen zodanig dat we er het maximale uithalen voor de stad? En hoe beoordelen we of een ruimtelijke ontwikkeling ons dichterbij onze doelen brengt? Op welke aspecten wel en op welke niet? Op deze vragen gaan we hierna verder in.

Het beoordelen van ruimtelijke plannen is niet eenvoudig. Ten eerste geldt dat er niet één set met vaste doelen voor de komende jaren is vast te stellen. De gemeentelijke doelen zijn bepaald in diverse (sectorale) beleidsnota's, die in hoofdstuk 1 zijn benoemd. Deze doelen worden de komende jaren aangevuld en geactualiseerd. De op te stellen omgevingsvisie speelt daarbij een belangrijke rol. Omdat sprake is van actualisaties van beleidsnota's wijzigen ook de kerndoelen, op basis waarvan plannen worden afgewogen.

Ten tweede is het aantal doelen die volgen uit de verschillende beleidsnota's relatief omvangrijk. Dat maakt het beoordelen van plannen lastig. Zeker in een vroegtijdig stadium, zoals de verkennings- en haalbaarheidsfase², waarin alleen nog globale informatie beschikbaar is. Het is in een vroeg stadium van planvorming daarom extra lastig om aan uitgebreide sets met doelen te toetsen, omdat veel informatie nog niet is uitgewerkt.

Ten derde vraagt de nieuwe Omgevingswet (ingangsdatum 2021) van gemeentelijke overheden dat ze openstaan voor de samenleving, en initiatieven dus niet alleen benaderen vanuit de eigen doelen. Om dit met enkele voorbeelden te verduidelijken hebben we de tabel³ hiernaast toegevoegd.

“De praktijk van de ruimtelijke ordening”	“De geest van de Omgevingswet”
Doen wat is afgesproken en geregeld	Doen wat nodig is
Voorschrijven, uitrollen, in orde maken	Openstaan, uitnodigen, faciliteren
Aanbodsturing, beleid als uitvoering	Vraagsturing, beleid als issuemanagement
Beleidsafstemming en coördinatie	Integraal denken en werken
Toetsen op alle criteria	Wegen op meerwaarde
Gelijkheid, zekerheid	Maatwerk, flexibiliteit

Tabel 2. Voorbeelden

De hiervoor genoemde drie aspecten leiden ertoe dat we in deze nota grondbeleid een afwegingskader beschrijven. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Ruimtelijke inpassing
2. Maatschappelijke impact
3. Businesscase

De afweging over 1) ruimtelijke inpassing baseren we onder andere op onze ruimtelijke kaders, zoals de structuurvisie en Purmerend 2040. De afweging over 2) maatschappelijke impact baseren we op de maatschappelijke kerndoelen die zijn afgeleid van bestaand sectoraal beleid. Deze kerndoelen zijn op hoofdlijnen geformuleerd, zodat we ze ook in de verkennings- en haalbaarheidsfase kunnen toepassen. Ze kunnen in de komende jaren worden bijgesteld, als geactualiseerd beleid daartoe aanleiding geeft. En ze bieden ruimte aan en inspireren de markt om er nadere invulling aan te geven. De afweging over 3) de businesscase baseren we in hoofdlijnen op twee uitgangspunten, namelijk een financieel evenwichtige ontwikkeling en een beheersbaar risicoprofiel voor Purmerend.

Aan de maatschappelijke kerndoelen voegen we een aantal locatie-specifieke doelen toe, als de locatie daar om vraagt. Deze specifieke doelen bepalen we altijd in overleg met onze partners in een ontwikkeling. Dit zijn maatschappelijke partners en ontwikkelaars. Onze 'zoektocht naar synergie' tussen de verschillende doelen, is een belangrijke waarde als het gaat om 'gebiedsontwikkeling met draagvlak'. Dit is maatwerk. Naast de beleidsdoelen en locatie-specifieke doelen betrekken we ook de relevante gegevens van een wijk, zoals buurtsamenstelling, bevolkingsontwikkeling e.d. Ook dit is maatwerk.

Het afwegingskader is in de volgende paragrafen inhoudelijk toegelicht. Ook de manier waarop we gaan prioriteren is hierna uitgewerkt.

2.2 Sturen op ruimtelijke inpassing

In het kader van het programma 'Purmerend 2040' (met o.a. de ambitie voor ca. 10.000 woningen extra tot 2040) wordt intensief gewerkt aan de Purmerendse verstedelijking. Rijk, provincie, regio en Purmerend doen dat vanuit 'de ladder voor de duurzame verstedelijking' en het zogenaamde knooppuntenbeleid. Dat houdt in, dat primair de verstedelijkingsmogelijkheden (moeten) worden benut, die liggen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Belangrijke elementen voor ruimtelijke inpassing van (stedenbouwkundige) ontwikkelingen zijn neergelegd in de kansenkaart en startnotitie Purmerend 2040 en in de Hoogbouwvisie Purmerend. De focus ligt daarbij op een aantal gebieden waaronder: de binnenstad, het MRA-sleutelgebied Stationsomgeving/Waterlandlaan, Wheermolen-Oost en bedrijventerrein De Koog. Omdat we voorzien dat de BSG-mogelijkheden niet toereikend zijn, zet Purmerend ook in op kansen aan de randen. Daarbij zetten we in op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. In de aanloop naar een op te stellen 'plan van aanpak Omgevingsvisie' worden de kansenkaart en de startnotitie van Purmerend 2040 geactualiseerd.

2.3 Sturen op maatschappelijke impact

A. Wonen

Als achtergrond voor de woningbouwontwikkeling geldt het uitgangspunt van Purmerend als 'prettige woonstad'. Gelet op de schaal van Purmerend (ruim 80.000 inwoners) en de ligging in de metropoolregio Amsterdam, is de focus op een woonstad logisch.

We hebben gebouwd aan een stadje dat nu stad geworden is. Na de komst van veel Amsterdammers in de 20e eeuw is voor de opvolgende generaties Purmerend een thuis en een identiteit geworden. Inwoners houden van Purmerend. We bouwen verder aan voldoende woongelegenheden in een grotere diversiteit voor huidige en toekomstige generaties, voor Purmerenders en voor de regio Amsterdam. Daarbij houden we rekening met de vergrijzing en huishoudensverdunding. Toevoeging van nieuwe woningen schept draagvlak voor behoud van bestaande én voor nieuwe voorzieningen en houdt Purmerend én Waterland vitaal. Voorwaarde is dat dit gebeurt in combinatie met optimale verbindingen voor alle vervoersmodaliteiten, zoals fiets- en autoverkeer als openbaar vervoer. Meer variatie in woonmilieus en woningtypen betekent als uitgangspunt: bouwen met 30% sociale huur en 30% doorstroomwoningen⁴. Daarbij streven we naar het toevoegen van gemiddeld ruim 400 woningen per jaar met een totale toevoeging van 10.000 woningen in de periode 2015 tot 2040. Voor de korte termijn zetten we waar mogelijk in op versnelling van de bouw.

Omdat Purmerend wordt omsloten door prachtig groen landschap, moet een flink deel van deze woningbouwopgave plaatsvinden in het bestaande stedelijke gebied door intensivering van de bestaande stad.

B. Economie en commerciële voorzieningen

Voor het economisch profiel van de gemeente Purmerend geldt dat de voorzieningen in hoofdzaak aanvullend zijn op de uitwerking van

‘prettige woonstad’. Het regionale bedrijventerrein Baansteede-Noord heeft daarbij een zelfstandig karakter, dat we willen behouden en versterken. Voor bedrijventerrein De Koog wordt ingezet op behoud van het bestaande bedrijventerrein, met toevoeging waar mogelijk en gewenst van kleinschalige woonfuncties, waarbij bedrijfsmatige functies en woonfuncties complementair zijn aan elkaar. Hierbij voert de gemeente de regie en treedt waar nodig faciliterend op (zie voor een toelichting op ‘regie-faciliterend’ hoofdstuk 3).

De verschillende aspecten op het vlak van economie (kantoren, winkels, bedrijven) zijn hierna toegelicht.

- Nieuwe **kantoorhuisvesting** is in hoofdzaak gericht op de lokale/regionale vraag, waarbij een nationale vraag zeker niet uitgesloten wordt. Kantoorfuncties worden meegenomen in Purmerendse gebiedsvisies en ruimtelijke projecten zoals Binnenstad, Stationsgebied/Waterlandlaan en De Koog. Kwalitatief hoogwaardige toevoeging van kantoorruimten, bijvoorbeeld in de ‘plint’ van appartementengebouwen, betekent een gewenste versterking van werkgelegenheid en draagt daarmee bij aan ‘prettige woonstad’.
- Onze inzet voor de **winkelruimten** is behoud van het bestaande oppervlak en concentratie in het kernwinkelgebied. Uitbreiding van het aantal woningen draagt bij aan behoud van het winkeloppervlak, door vergroting van de lokale afzetmarkt. Substantiële toevoeging van nieuw oppervlak winkelruimte is niet aan de orde. Wijkwinkelcentra moeten hun functie behouden als commercieel en maatschappelijk middelpunt van de wijk. Dit speelt onder andere voor Wheermolen (Oost). Functies als perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV) die nu nog in het binnenstedelijk gebied zijn gevestigd (Wagenweg), kunnen onder meer een plek krijgen op Baansteede-West, aansluitend aan de bestaande concentratie GDV (meubelwinkels en doe-het-zelf). De Binnenstad blijft het kloppend hart van de stad en de regio, onder andere met aantrekkelijke

horecavoorzieningen en met zo min mogelijk winkelleegstand.

- Voor verdere groei van onze bedrijvigheid wordt ingezet op doorontwikkeling van Baansteede-Noord als regionaal en bovenregionaal bedrijventerrein, waar ook eventuele bedrijfsverplaatsingen van elders uit Purmerend, de regio Waterland en de MRA-regio opgevangen kunnen worden.

C. Leefbare stad met maatschappelijke voorzieningen

Leefbare wijken zijn aantrekkelijk en geschikt voor Purmerenders om in te wonen en te werken. Voor een prettige woonstad zijn er voldoende voorzieningen nodig op onder meer het gebied van zorg, onderwijs en sport. De Purmerendse wijken hebben ieder hun eigen ‘DNA’. De (maatschappelijke) voorzieningen vormen samen met de openbare ruimte de basis voor de cohesie in de wijk. Ze verbinden buurten, wijken, maar bovenal de mensen die er wonen.

Er is een aantal trends zichtbaar:

- De gemiddelde leeftijd stijgt, het aantal ouderen neemt toe.
- Mensen met een lichte of zware zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Zorg en ondersteuning wordt vaker dichtbij of aan huis verleend.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe.
- De samenleving wordt meer divers.

Bovenstaande trends hebben invloed op de wijk. Bij woningbouw of groot onderhoud in de wijken proberen we dan ook met alle belanghebbenden te onderzoeken of de ontwikkelingen passend zijn. Of ze aansluiten op de context van de wijk. Op deze manier met elkaar samenwerken, draagt bij aan belangrijke maatschappelijke doelstellingen als emancipatie, integratie, betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid, waardoor een prettige leefomgeving gewaarborgd kan blijven.

Elementen van leefbare wijken op het gebied van wonen en zorg zijn:

- Realisatie van kleinschalige woningen in de wijken voor zelfstandig begeleid wonen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang;
- Aandacht voor een beschermde woonvoorziening, zodat mensen met ondersteuning in een eigen woning weer een gestructureerd bestaan kunnen opbouwen;
- Geschikte woningen voor ouderen en kwetsbare inwoners die veel waarde hechten aan hun onafhankelijke leven in hun eigen, vertrouwde omgeving;
- Een combinatie wonen voor jongeren en ouderen, waarbij de jongeren ook iets voor de ouderen kunnen doen. Met name vrije ruimten rondom verzorgingshuizen lijken daarbij kansrijk;
- Combinaties van verschillende functies, zodat ouderen in een omgeving leven waarbij zij gestimuleerd blijven om midden in het leven te staan.

Ten slotte zijn leefbare wijken ook wijken waarin ruimte is voor spelen en recreatie. Dit wordt uitgewerkt in samenhang met het onderdeel 'parken opwaarderen en verbinden' van het kerndoel verduurzaming (zie hierna).

D. Verduurzaming

Het begrip verduurzaming valt - in de context van deze nota - uiteen in twee aspecten die hierna zijn uitgewerkt. Dit zijn 1) de natuurinclusieve stad, waarbij natuur en de bebouwde omgeving in balans zijn en 2) de energietransitie.

Ad. D1) *De natuurinclusieve stad, waarbij natuur en de bebouwde omgeving in balans zijn*

De natuur en de bebouwde omgeving moeten in balans zijn om de stad bewoonbaar te houden voor de komende generaties. Voor de toekomst

zijn twee ontwikkelingen belangrijk die zorgen voor een gewijzigde balans: de toename van het aantal woningen en de klimaatverandering. Hierna is dit uitgewerkt.

Effect van toename aantal woningen op het openbaar gebied

Purmerend heeft nu zo'n 35.000 woningen en gaat verdichten (ambitie: 10.000 woningen tot 2040 erbij). Dat betekent onder andere dat het openbaar gebied gedeeld moet worden met meer mensen. Maar ook dat het voller wordt in de ondergrond, met meer ondergrondse infrastructuur en mogelijk ook extra voorzieningen voor warmtelevering. De gebruikskwaliteit van het openbaar gebied moet omhoog, zodat ontspannen, recreëren en ontmoeten ondanks de verdichting van de stad mogelijk blijft en wordt gestimuleerd.

Klimaatverandering

Vanwege het veranderende klimaat speelt klimaatadaptatie in het openbare gebied een belangrijke rol. Natuurinclusief ontwerpen is bij de inrichting van onze stad één van de kerndoelen. Zowel bij gebiedsontwikkeling als bij vastgoedontwikkeling. Bebouwde omgeving en natuur in balans betekent inzetten op: duurzame energievoorziening (zie hierna onder energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit).

De lijnen waarlangs de natuurinclusieve stad wordt uitgewerkt, zijn:

- De parken opwaarderen en verbinden. De gebruikskwaliteit van de parken verhogen en optimaal inzetten voor klimaatadaptatie. De bestaande en nieuw te ontwikkelen parken verbinden tot een groen web. Dat wil zeggen een netwerk van groene verbindingen en water- en sportverbindingen tussen de parken.
- Functies in gebouw- en gebiedsontwikkeling combineren. Gedacht kan worden aan toepassingen in gebouwen: groene daken voor verlaging omgevingstemperatuur en hittestress, vermindering van geluid, vertraagd afvoeren regenwater en verhoging biodiversiteit.

Andere mogelijkheden zijn toepassingen in gebiedsontwikkeling: de combinatie van waterberging, waterzuivering, biodiversiteit en natuurlijk spelen.

- Kansen voor de natuur ook verticaal benutten. Overal is leven mogelijk, op het maaiveld, maar ook in muren en op daken. Door groen toe te voegen (bijvoorbeeld: groene daken, groene muren) of natuur toe te staan (bijvoorbeeld: nestgelegenheid in muren of daken) zorgen we voor ontwikkelingen die beter in balans zijn met de natuur.

Ad. D2) De energietransitie

- In Purmerend zijn we vooruitstrevend in het bouwen van woningen zonder aardgas. Sinds 1 juli 2018 is dit wettelijk geregeld, in Purmerend was het sinds de jaren '80 al gebruikelijk. In Purmerend is circa 75% van de woningen aangesloten op het (duurzame) warmtenet van Stadsverwarming Purmerend. Door aardgasloze woningen te bouwen verminderen we onze CO₂-uitstoot. Purmerend wil deze lijn doorzetten en de gehele stad voorzien van 100% duurzame energie.
- De woningen, maar ook bedrijfspanden⁵ en kantoren, die in de toekomst gebouwd gaan worden, worden volgens wetgeving zonder een aansluiting op het aardgasnet gerealiseerd. De energievoorziening in deze woningen moet op een duurzame wijze worden ingevuld en moet minimaal voldoen aan de eisen die gelden voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), waarbij de gemeente streeft naar volledig energieneutrale woningen.
- In Purmerend staan we open voor andere (innovatieve) duurzame oplossingen voor de energievoorziening van de nieuw te bouwen woningen (bijvoorbeeld een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen). Om de warmte van het warmtenet nog efficiënter te kunnen inzetten, kan onderzocht worden of nieuwbouw ook

aangesloten kan worden op de retourleidingen van het warmtenet. Bij alle duurzame oplossingen geldt als randvoorwaarde dat de ondergrondse infrastructuur ingepast moet kunnen worden.

E. Mobiliteit en parkeren

Goede mobiliteit in Purmerend bestaat uit goede parkeeroplossingen en een goede verkeersafwikkeling. Mobiliteit verandert, onder andere door een toename van wonen in het centrum en de gewenste verhoging van de verblijfskwaliteit in het centrum. Het Verkeersplan Purmerend 2040 schetst daarvoor de kaders. De kerndoelen zijn: verbeteren van het parkeren en verbeteren van de verkeersafwikkeling. Dit is in het verkeersplan uitgewerkt. Kort gezegd wordt van projecten gevraagd dat ze bijdragen aan parkeren en de verkeersafwikkeling, zoals hierna kort toegelicht (zie het Verkeersplan voor een nadere toelichting).

Projecten dragen bij aan verbetering van het **parkeren**.

1. Optimaliseren; gebruik van het bestaande parkeeraanbod optimaliseren.
2. Compenseren; tekorten die ontstaan door de woningbouwopgave compenseren.
3. Beïnvloeden; gedrag beïnvloeden zodanig dat de parkeerbehoefte afneemt.

Projecten dragen bij aan een optimale **verkeersafwikkeling** en een meer autoluwe binnenstad. Een deel van de oplossingen voor de verkeersafwikkeling is project-overstijgend. Waar mogelijk dragen projecten bij aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit in de binnenstad door minder doorgaand verkeer en meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

2.4 Sturen op de businesscase

We streven naar financieel gebalanceerde ontwikkelingen. Dat betekent:

- Zoveel als mogelijk voor de gemeente budgetneutrale gebieds-

ontwikkeling als uitgangspunt. Dus een sluitende, gemeentelijke businesscase, waar mogelijk met behulp van subsidies van externe partijen.

- Indien tekorten worden verwacht, dan gaat daaraan altijd expliciete goedkeuring van de raad vooraf. Daarbij maakt de raad de afweging of de beoogde ruimtelijke inpassing en maatschappelijke impact de investering waard is.
- Het realiseren van winst op actieve gebiedsontwikkeling is geen doel op zich, maar kan nuttig zijn om (via de bestemmingsreserve gronden) te sparen voor de binnenstedelijke herontwikkelingen, die vaak lastiger financieel sluitend te krijgen zijn.
- Risicomanagement is onderdeel van elke gebiedsontwikkeling. Dat betekent: het maken van een risicoanalyse, risico's kwantificeren en beheersmaatregelen treffen. Het is een expliciete afweging van de raad om een risicoprofiel wel of niet te accepteren. Daarbij betrekken we de beschikbare weerstandscapaciteit om risico's op te vangen.

2.5 Brede afweging maken en prioriteren

Het afwegingskader in het schema hiernaast vormt het kader bij beslissingen over gebiedsontwikkelingen. Het gaat om:

1. optimale ruimtelijke inpassing
2. gebalanceerde, voor de betreffende locatie passende en zo hoog mogelijke maatschappelijke 'score'
3. optimale businesscase en beheersing van financiële risico's

In het schema hiernaast is dit gevisualiseerd.

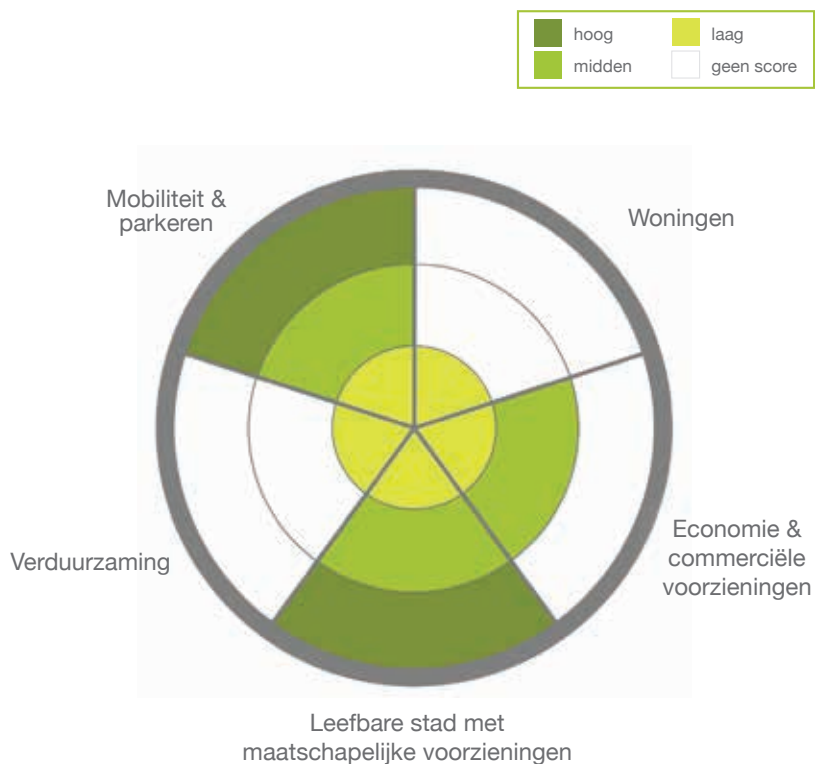


Figuur 3. Schema integrale afweging van gebiedsontwikkelingen

Focus op kansrijke projecten verhoogt de kans op snelle en kwalitatief goede realisatie. Met alles tegelijk bezig zijn, leidt tot verzanden. Bovendien scoort niet elk project op elke doelstelling even hoog. Dit maakt prioriteren noodzakelijk. De afweging tussen verschillende belangen is uiteindelijk een politieke keuze. Richtinggevende keuzes bij projecten met substantiële impact worden op basis van de criteria vroegtijdig aan de raad voorgelegd om afwegingen te maken. Vroegtijdig wil zeggen in de haalbaarheidsfase (zie hoofdstuk 5). Die afweging komt, verder uitgewerkt, in latere fasen van de besluitvorming terug bij de raad. Kansrijk is een project dat hoog scoort op zowel financiële als ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten. Concreet brengen we in elke projectfase, steeds op een gedetailleerder niveau, in kaart hoe elk project scoort. Per onderdeel is dit hierna toegelicht.

Ruimtelijke inpassing: getoetst wordt in hoeverre een gebiedsontwikkeling (nog steeds) aansluit op de ruimtelijke kaders.

Maatschappelijke impact: We scoren projecten op maatschappelijke doelbereiking met 'hoog', 'midden' of 'laag', waardoor per project met een overzichtelijk 'taartdiagram' in beeld wordt gebracht hoe goed de score is per doel en hoe breed een project scoort op de kerndoelen. In onderstaand figuur is dit samengevat, waarbij op basis van een fictief project een score is toegekend (laag, midden of hoog) aan de vijf maatschappelijke kerndoelen.



Figuur 4. Taartdiagram van maatschappelijke kerndoelen bij beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen met, ter illustratie, een ingevulde score van een fictief project

Optimale businesscase: hierbij wordt getoetst op de elementen: sluitende businesscase, risicoprofiel vs. weerstandscapaciteit en effecten op de gemeentelijke begroting op lange termijn (bijvoorbeeld kosten voor beheer en onderhoud).





3.

HOE PASSEN
WIJ HET
GRONDBELEID
TOE?





3.1 Drie hoofdvormen van grondbeleid

We onderscheiden drie hoofdvormen van grondbeleid: regie-faciliterend, passief-faciliterend en actief. Soms zijn combinatievormen wenselijk om tot maximaal resultaat te komen.

Praktisch gezien nadert de bebouwing de fysieke grenzen binnen onze gemeente en zijn potentiële ontwikkellocaties vaak al in bezit van ontwikkelende partijen. Daarbij is het vermogen van de gemeente om grootschalig te investeren in aankoop van gronden beperkt, en zijn met name binnenstedelijke locaties relatief duur om aan te kopen. Om onze waarden en doelen te verwezenlijken, is een voorkeurskeuze voor faciliterend grondbeleid dus logisch.

In de tabel hierna zijn de drie hoofdvormen van grondbeleid uiteengezet. In het vervolg van dit hoofdstuk zijn de drie hoofdvormen van grondbeleid toegelicht.

	Regie-faciliterend	Passief-faciliterend	Actief
Rol gemeente	Actief faciliteren en enthousiasmeren van grondeigenaren en (markt-)partijen. (Gezamenlijke) Visie en planontwikkeling	Reactief faciliteren van private partijen	Sturend/bepalend in het hele proces. Visie en planontwikkeling. Gebiedsontwikkeling.
Rol private partijen	Gebieds- & vastgoed-ontwikkeling	Visie en planontwikkeling. Gebieds- & vastgoed-ontwikkeling	Vastgoed-ontwikkeling
Gemeente heeft grondpositie?	Nee	Nee	Ja
Wie loopt risico?	Private partijen	Private partijen	Gemeente voor de grondexploitatie (private partijen voor de vastgoedexploitatie)
Opbrengsten en kosten	Private partijen (wel kostenverhaal door gemeente)	Private partijen (wel kostenverhaal door gemeente)	Gemeente

Op basis van het voorgaande komen we tot de volgende kaderstelling voor de toepassing van het grondbeleidsinstrumentarium.

Kaderstelling toepassing grondbeleid:

- Voorkeurskeuze van de gemeente is regie-faciliterend grondbeleid voor gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke kerndoelen.
- Kleinere ontwikkelingen en ontwikkelingen die relatief laag scoren op de kerndoelen begeleiden we met passief-faciliterend grondbeleid.
- Waar nodig overwegen we de inzet van actief grondbeleid. Die afweging maken we op basis van de 6 categorieën voor actief grondbeleid (par 3.4).
- Wanneer de gemeente in een toekomstige ontwikkellocatie reeds beschikt over een grondpositie van enige omvang, dan worden vanuit efficiency en compliancy aan verslagleggingsregelgeving⁶ zoveel mogelijk afspraken geregeld via het actieve grondbeleid – dus via de verkoopovereenkomst van de betreffende grondpositie, zodat niet apart over kostenverhaal gecontracteerd hoeft te worden.

3.2 Regie-faciliterend grondbeleid

Wanneer initiatieven hoog scoren op de kerndoelen, passen we regie-faciliterend grondbeleid toe. We investeren dan als gemeente indien nodig ook, en deels voor eigen rekening en op eigen initiatief, in het bij elkaar brengen van grondeigenaren en (markt-)partijen om tot de gewenste planvorming te komen. Regie-faciliterend grondbeleid, inclusief maximaal kostenverhaal, passen we waar mogelijk toe zodat financieel beslag en risico's voor de gemeente relatief beperkt blijven (de gemeente heeft geen grondpositie) en toch in nauwe samenwerking met de markt onze waarden en beleidsambities worden gerealiseerd.

De gemeente vervult een actieve regierol om (private) partijen te bewegen en te stimuleren om gebiedsontwikkeling op te pakken en doelen en waarden te realiseren. Zij is hierin een belangrijke partner voor deze partijen die meedenkt en ondersteunt. Bij deze vorm van grondbeleid vindt kostenverhaal plaats volgens onze beleidskaders.

Kaderstelling faciliterend grondbeleid:

- We regelen onze samenwerking met grondeigenaren via het regie-faciliterende spoor, waar mogelijk via een - op basis van vrijwilligheid - te sluiten Anterieuere Overeenkomst. Als dat niet mogelijk is, verloopt kostenverhaal via het wettelijk instrument 'exploitatieplan'.

Enkele voordelen:

- Relatief beperkte inspanning in vergelijking met actief grondbeleid en relatief beperkte investeringen en risico's.
- Kostenverhaal bij private partijen verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling, zodat in principe de kosten van gemeentelijke activiteiten en werken gedekt zijn.
- Toepasbaar bij afwezigheid van voldoende/geschikte eigen gemeen-

telijke grondposities.

- Potentieel om kwaliteitsvoordelen te bereiken door marktwerking.

Enkele nadelen:

- Zeggenschap en sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkter dan bij actief grondbeleid.
- Gebiedsontwikkeling past mogelijk niet (geheel) bij beleidsprioriteiten en/of ongewenste gebiedsontwikkelingen kunnen moeilijker worden tegengehouden.
- Tot nu toe een beperktere betrokkenheid van de raad ten opzichte van de actieve grondexploitaties van de gemeente. Met deze nota brengen we hierin verandering door te gaan wegen op de kerndoelen in een vroeg stadium van planvorming. Zie de organisatorische kaders in hoofdstuk 5.

3.3 Passief faciliterend grondbeleid

Net als bij regie-faciliterend grondbeleid heeft de gemeente geen eigen grondpositie. Echter, de gemeente vervult nu een reactieve rol. Zij reageert op initiatieven van (private) partijen door deze te faciliteren, bijvoorbeeld door het bestemmingsplan aan te passen zodat een private gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

We faciliteren de grondeigenaren bij de door henzelf te realiseren ontwikkeling. Zo maken we gebruik van het potentieel dat eigenaren/ontwikkelaars al hebben en beperken we onze financiële risico's bij gebiedsontwikkeling. Initiatiefnemers kunnen niet zonder de gemeente projecten realiseren, daarom wordt samengewerkt om projecten te realiseren, mits deze binnen de gewenste kaders passen. Daarbij worden de door de gemeente gemaakte kosten op de initiatiefnemer verhaald, tenzij anders wordt afgesproken⁷.

De voor- en nadelen die voor regie-faciliterend grondbeleid gelden,

gelden ook voor passief-faciliterend grondbeleid. Daarbij geldt dat de zeggenschap en sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de gebiedsontwikkeling nog beperkter zijn, omdat zij op nog meer afstand staat.

3.4 Actief grondbeleid

De gemeente past actief grondbeleid toe als zij al grond in bezit heeft, of als ze overweegt om grond (strategisch) aan te kopen. Enerzijds betekent een grondpositie vaak een groter financieel risicoprofiel (kans op negatief resultaat op de gebiedsontwikkeling) ten opzichte van faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente niet zelf de grondpositie heeft. Anderzijds kan er soms ook sprake zijn van een financieel voordelig resultaat voor de gemeente op een gebiedsontwikkeling. De gemeente maakt een zakelijke afweging over de inzet van actief grondbeleid, waarbij de specifieke regels voor de jaarverslaglegging van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) worden meegenomen.

De gemeente koopt ruwe bouwgrond in, verzorgt de benodigde planologische wijzigingen, maakt de grond bouw- en woonrijp en verkoopt bouw kavels. De gemeente voert gedurende het hele proces van grondontwikkeling de regie. Er ontstaat dus altijd grondeigendom en de gemeente draagt de bijbehorende markt- en projectrisico's. Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en opbrengsten voor de verkoop van bouw kavels komen ten laste van, respectievelijk ten gunste van de gemeente.

Enkele voordelen:

- Regiefunctie kan maximaal ingevuld worden omdat gemeente als grondeigenaar 'aan het stuur zit'.
- Zeggenschap over kwaliteit, programma, planning, prijzen en tempo.

- Meer sturing in financieel, organisatorisch en juridisch opzicht.
- Potentieel om te profiteren van waarde stijging, inkomsten komen ten goede van de gemeente (in geval van winstpotentie).
- Keuze uit samenwerkingspartners.

Enkele nadelen:

- Volledige marktrisico's en projectspecifieke risico's zijn voor de gemeente.
- Financiële tegenvallers kunnen leiden tot minder ruimtelijke kwaliteit, of minder betaalbare woningen (als gemeente zoveel kosten heeft gemaakt dat weinig ruimte is voor sociale woningbouw) of het financieel moeten bijdragen van de gemeente in tekorten.
- Potentieel kans op verliezen.
- Vergt relatief veel financiële en organisatorische inzet om de sturing, beheersing van en de verantwoording over de gebiedsontwikkeling te borgen.

Enkele mengvormen van faciliterend en actief grondbeleid

Naast de drie beschreven hoofdvormen van grondbeleid, bestaan er ook mengvormen. Deze mengvormen betreffen onder meer publiek-private samenwerkingen (PPS) en het bouwclaimmodel.

1. Een PPS is een samenwerking tussen de gemeente en één of meerdere private partijen. Dit kan door middel van een joint venture waarbij de partijen samenwerken in een gemeenschappelijke rechtspersoon. Een andere vorm is het werken met concessies, waarbij de private partij het recht krijgt om diensten te leveren conform de gemeentelijke eisen.
2. Het bouwclaimmodel houdt in dat een (decentrale) overheid een samenwerkingscontract sluit met een private partij waarbij die partij haar grondpositie aan de gemeente verkoopt. De gemeente maakt de grond bouwrijp en verkoopt deze terug met het 'productierecht' voor de private partij op de verkochte kavels.

Wanneer overwegen wij actief grondbeleid?

Selectief kan, mits goed beargumenteerd (hierna beschreven), voorgesteld worden om actief grondbeleid toe te passen. Daarvoor is raadsbesluitvorming een voorwaarde. Wanneer zou sprake kunnen zijn van actief grondbeleid? Een gemeentelijke grondpositie is daarbij een voorwaarde. Het kan gaan om de volgende drie mogelijkheden:

1. **Eigen grondposities inzetten.** Dit betreft grond en vastgoed met voornamelijk een voormalige maatschappelijke functie, of landbouw- / bedrijfsgrond die de gemeente in bezit heeft. Hiervoor geldt dat de gemeente kans ziet voor herontwikkeling die bijdraagt aan kerndoelen en beleidsambities. In dat geval altijd inzet van actief grondbeleid, waar mogelijk te combineren met faciliterend grondbeleid voor aangrenzende grondeigendommen van derden.
2. **Strategische verwerving.** Door omstandigheden kan een strategische vastgoedpositie of grondpositie vroegtijdig en relatief voordelig aangekocht worden. Financiële risico's moeten hierbij voor de gemeente beheersbaar zijn en de bijdragen aan te realiseren kerndoelen hoog. Dit hoeft overigens niet altijd te leiden tot een gemeentelijke grondexploitatie.
3. **Gerichte verwerving** van (delen van) een gebiedsontwikkeling, in de hierna genoemde 6 categorieën. Hiervoor is altijd eerst bestuurlijke goedkeuring via een raadsvoorstel nodig.

Wanneer de gemeente aanvullende grondposities wil verwerven, dan geldt altijd de financiële randvoorwaarde dat dekking moet zijn geregeld, risico's in beeld moeten zijn gebracht en beheersmaatregelen moeten zijn voorgesteld. Dekking voor verwervingskosten waarbij er geen grondexploitatie is, komen in principe altijd ten laste van de bestemmingsreserve gronden (zie hoofdstuk 4).

Daarnaast geldt dat inhoudelijk moet zijn onderbouwd dat actief grondbeleid nodig is. Die onderbouwing moet plaatsvinden op basis

van één of meer van de onderstaande 6 categorieën⁸.

Categorieën waarin de gemeente Purmerend actief grondbeleid overweegt:

1. **Flottrekken van binnenstedelijke herontwikkeling.** Bijv. verwerven van lastige locatie die voor marktpartijen commercieel (nog) niet aantrekkelijk is.
2. **Voorkomen van speculatie** eigendomswisselingen doordat grondspeculanten posities innemen op basis van gemeentelijke plannen, die slechts prijsverhogend werken maar geen inhoudelijke bijdrage aan de gebiedsontwikkeling betekenen.
3. **Inzetten van publiek-private samenwerking bij een complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling.** Doelen van de PPS: het bieden van continuïteit, aantrekken van financiering en vermindering van procesrisico's doordat publieke en private partijen een lange-termijn-commitment aangaan. Via haar aandeel in een PPS kan de gemeente betrokken zijn bij actief grondbeleid.
4. Voor een **cruciale locatie** wil de gemeente meer invloed, op basis van de kerndoelen en beleidsoverwegingen, dan louter met het publiekrechtelijk instrumentarium valt te bereiken.
5. **Benutten van reeds aangekochte gronden** voor gebiedsontwikkeling en waar mogelijk / nodig aanpalende gronden verwerven, bijvoorbeeld voor de afronding van de gemeentelijke grondexploitaties.
6. Een **functie of activiteit** starten die noodzakelijk wordt gevonden maar die door marktpartijen niet wordt opgepakt.





4.

FINANCIĒLE KADERS



4.1 Risicomanagement, reserves en tussentijdse winsten

Risicomanagement

Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dit is geen eenmalige exercitie, maar een interactief proces. Om risico's te beheersen worden deze regelmatig concreet gemaakt. In het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) worden de risico's van de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven en gemonitord.

Het risicoprofiel van de gemeente is sterk afhankelijk van de keuze voor een faciliterende of actieve rol in gebiedsontwikkeling.

1. In de faciliterende rol zijn de directe financiële risico's voor de gemeente relatief klein. Dit beperkt zich in eerste instantie tot de dekking van de ambtelijke kosten en mogelijke planschadeclaims. Bij grotere projecten (en waar van toepassing ook bij de kleinere) gaat het ook over bovenplans kostenverhaal en voorzieningen die de gemeente aanlegt. Tegenover het beperktere financiële risico staat dat de gemeente minder grip heeft op de uitvoering van het project. De gemeente is in dit geval voor de productie voor woningen afhankelijk van ontwikkelaars. Hoewel de direct in geld uit te drukken risico's voor de gemeente relatief beperkter kunnen zijn dan bij actief grondbeleid, kunnen de risico's voor het tijdig tot stand komen van de programmatische doelstellingen in het faciliterend grondbeleid voor de gemeente groter zijn.
2. Bij een actieve rol houdt de gemeente zich bezig met het produceren van bouw- en woonrijpe grond. Vervolgens is de verwachting dat de gronden worden verkocht en zo omzet en waar mogelijk winst genereren. In dit geval bestaan er voor de gemeente risico's aan zowel de productiekant als de afzetzijde. Voorbeelden van risico's aan de productiekant zijn: mogelijke kostenstijgingen, tegenvallers

qua bodemgesteldheid, etc. Aan de afzetkant is de onzekerheid over de toekomstige grondverkoop het voornaamste risico. Het financiële risicoprofiel bij actief grondbeleid is voor de gemeente relatief hoog. Daar staat tegenover dat er veel grip is op het tot stand komen van de programmatische doelstellingen en er soms een reële mogelijkheid is om winst te maken op de grondexploitatie. Door het relatief hoge risicoprofiel moeten er voldoende reserves worden opgebouwd om gewapend te zijn tegen eventuele tegenvallers.

Als beheersmaatregelen ter afdekking van risico's zet de gemeente in op:

- **Bij faciliterend grondbeleid:**
 - o Zo goed mogelijk onderbouwde kostenramingen als onderlegger van het kostenverhaal.
 - o Financiële risico's door overeenkomsten zo veel als mogelijk bij de initiatiefnemer te laten.
- **Bij actief grondbeleid:**
 - o Kasstroomsturing. Er worden zoveel als mogelijk, pas investeringen gedaan als er gecontracteerde inkomsten tegenover staan. Dit betekent, waar mogelijk, het beperken van grote voorinvesteringen en gefaseerd uitvoeren van exploitaties.
 - o Weerstandvermogen beschikbaar houden. Veel risico's die voorkomen bij actief grondbeleid zijn in euro's uit te drukken. Financiële risicoanalyses hebben altijd een vorm van subjectiviteit in zich. Door de afwegingen expliciet te maken en op basis van een brede afstemming over risico's (intersubjectiviteit) bepalen we de benodigde buffercapaciteit.

De risico's en beheersmaatregelen met betrekking tot faciliterend en actief grondbeleid worden jaarlijks in het MPG gepresenteerd en bijgesteld.

Specifieke voorzieningen kostenverhaal, reserves en tussentijdse winstneming

In het faciliterend grondbeleid worden initiatiefnemers verzocht een bijdrage te doen voor gebiedsoverstijgende kosten, zoals bijdragen sociale woningbouw, parkeren Centrumgebied of mobiliteit (uitgewerkt in de nota Gebiedsoverstijgend Kostenverhaal). Deze bijdragen zijn bedoeld voor specifiek gelabelde investeringen in de stad. De betaalde bijdragen worden gereserveerd in specifieke voorzieningen. Op het moment dat er een gelabelde investering uitgevoerd wordt, zal aan het investeringskrediet daarvoor een bijdrage worden geleverd vanuit deze voorzieningen. Voor een toelichting op het onderscheid tussen voorzieningen en bestemmingsreserves: zie de Nota Reserves en Voorzieningen 2017.

De bestemmingreserve gronden wordt gevuld met gelden uit actief grondbeleid. In de Nota Reserves en Voorzieningen 2017 is als doel aangegeven:

“Doel van de bestemmingsreserve gronden is het faciliteren van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of daarmee samenhangende verkenningen. In die context dekt de reserve ook de plankosten bij zowel actief als faciliterend grondbeleid wanneer we deze uitgaven niet kunnen terugverdienen door verkoop of kostenverhaal.”

Voeding van de bestemmingsreserve gronden komt onder andere uit grondexploitatie met een positief saldo. De winsten worden genomen conform de door de Commissie BBV voorgeschreven systematiek van tussentijds winstnemen (Percentage of Completion methode).

In de toekomst voorzien we binnenstedelijke ontwikkelingen en ontwikkeling van het stationsgebied (beide financieel gezien lastiger te ontwikkelen gebieden). Gelet op deze toekomstige ontwikkelingen wordt het doel voor deze bestemmingsreserve gronden aangescherpt met de (tussentijdse) winsten op positieve grondexploitatie wordt een

buffer gevormd om toekomstige verliesvoorzieningen op plannen met een tekort op te kunnen vangen. Op die manier ontstaat een gesloten financieel systeem en financiële verevening tussen locaties. Bijkomend voordeel is dat een verliesgevend project niet direct volledig drukt op de algemene reserve, afhankelijk van de omvang van de bestemmingsreserve gronden.

Samengevat worden de volgende gelden gereserveerd

- Faciliterend grondbeleid: afdrachten aan de voorzieningen mobiliteit, parkeren Centrumgebied en sociale woningbouw.
- Actief grondbeleid: tussentijdse winstneming wordt gestort in de bestemmingsreserve gronden.

Over de voeding en besteding van deze voorzieningen en de bestemmingsreserve gronden wordt jaarlijks gerapporteerd in het MPG.

Kaderstelling bestemmingsreserve gronden:

- Reserveer tussentijdse winsten op positieve grondexploitatie in de bestemmingsreserve gronden om verevening tussen gebiedsontwikkeling (zowel faciliterend als actief) mogelijk te maken.

4.2 Grondprijsbeleid

Grondprijsbeleid

De kaderstelling rondom het grondprijsbeleid is geformuleerd in deze nota Grondbeleid. De uitwerking daarvan wordt vastgelegd in een jaarlijks door het college van B&W te actualiseren en vast te stellen grondprijzenbrief. In de grondprijzenbrief worden de voor dat jaar te hanteren grondprijzen, en/of berekeningsmethodieken om te komen tot een grondprijs vastgelegd.

Sociale woningbouw en maatschappelijke functies

- Voor sociale huur wordt in de grondprijzenbrief een minimum grondprijs per woning gehanteerd, waarin het onderscheid gemaakt kan worden tussen verschillende woningtypen.
- Voor maatschappelijke functies, bijvoorbeeld een basisschool, welzijns-, culturele of religieuze voorzieningen of ziekenhuisvoorzieningen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter kaveloppervlak óf bruto vloeroppervlak gehanteerd. Omdat deze functies geen commerciële doelstelling hebben, is er sprake van een maatschappelijke grondprijs. De totale kavelprijs is afhankelijk van de intensiviteit van de bebouwing.
- Voor betaalbare koopwoningen geldt geen vaste kavelprijs, maar geldt een marktconforme grondprijs.

Commerciële functies

- De gemeente Purmerend hanteert een marktconforme prijs voor alle commerciële functies, zoals goedkope, middeldure en dure koopwoningen en huurwoningen, bedrijventerreinen en verkopen voor specifieke functies zoals winkelruimten of kantoren.
- Voor het middeldure huursegment wordt een marktconforme grondprijs gekoppeld aan nadere uitgiftevoorwaarden, met als minimumvereiste een verplichte exploitatietermijn.
- Over marktconforme prijzen vindt periodieke, advisering plaats door een onafhankelijke deskundige / taxateur.

Kaderstelling voor vaststellen van grondprijzen en tarieven kostenverhaal:

- De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen voor commerciële functies.
- De gemeente hanteert een maatschappelijke grondprijs voor niet-commerciële functies, zoals sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
- Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de geactualiseerde grondprijzen en kan hierop haar reactie geven aan het college.
- Bij wijzigingen in het systeem of wijzigingen die duidelijk verder gaan dan reguliere indexering, neemt het college een voorgenomen besluit en zal zij niet definitief beslissen dan nadat zij de raad in de gelegenheid heeft gesteld op het voorgenomen besluit te reageren.





5.

ORGANISATORISCHE KADERS



5.1 Verdeling verantwoordelijkheden raad en college

De verdeling van verantwoordelijkheden is hierna in het kort beschreven. De raad stelt de kaders en houdt daarop toezicht. Het college is het dagelijks bestuur en zorgt voor de sturing, binnen de vastgestelde kaders, om de gestelde doelen te bereiken. Het college legt daarover periodiek

verantwoording af. De uitvoering van het beleid vindt plaats door het ambtelijk apparaat. Op basis van bestuurlijk goedgekeurde plannen/ exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten uitgevoerd. De rolverdeling binnen de gemeente tussen het college en de raad is in het navolgende schema weergegeven:

	Gemeenteraad	College van B&W
Grondbeleid	• Stelt Nota Grondbeleid en daarmee kaders vast • Houdt toezicht op de uitvoering van het Grondbeleid • Uitvoeren Grondbeleid	• Uitvoeren Grondbeleid • Legt verantwoording af over het gevoerde grondbeleid in de paragraaf grondbeleid bij begroting en jaarrekening en in het Meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG)
Aankoop van grond en beheer	• Met het vaststellen van grondexploitaties worden verwervingsbudgetten beschikbaar gesteld • Onteigeningsbesluit en aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten • Vaststellen jaarlijks budget en kaders strategische aankopen en (achteraf) goedkeuren strategische aankopen	• Aankoop van gronden en gebouwen binnen beschikbaar gestelde budgetten • Strategische aankopen gronden en vastgoed
Verkoop van grond	• Waar nodig reageren met wensen en bedenkingen conform Gemeentewet.	• Verkoop gronden en gebouwen • Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden • Informeren gemeenteraad over resultaat
Kostenverhaal	• Vaststellen uitvoeringsparagraaf Omgevingsvisie m.b.t. kostenverhaal • Wensen en bedenkingen formuleren bij voorgestelde anterieure overeenkomsten met substantiële impact (zie de toelichting hierop in hoofdstuk 6). • Vaststellen exploitatieplan	• Vaststellen nota gebiedsoverstijgend kostenverhaal • Sluiten intentie, anterieure en posterieure overeenkomsten, in rekening brengen exploitatiebijdrage bij aanvraag planologische inpassing

vervolg pag 28	Gemeenteraad	College van B&W
Grondexploitatie	• Vaststellen en afsluiten grondexploitaties • Vaststellen tussentijdse wijzigingen • Bepalen resultaatbestemming bij de verplichte tussentijdse winstneming • Jaarlijkse kredietverlening voor de uitgaven in de grondexploitatie (verwerving, BRM, WRM en planontwikkelingskosten). Basis is de herziene of geactualiseerde grondexploitatie	• Voorbereiden nieuwe grondexploitaties • Opstellen en actualiseren van grondexploitaties • Rapporteren over tussentijdse wijzigingen
Programma en kwaliteit	• Vaststellen omgevingsvisie, omgevingsplannen, gebiedsvisies en sectoraal beleid	• Voorbereiding bestemmingsplannen en beleidsnotities • Toetsing van plannen aan beleid en wetgeving
Kaderstelling, toezicht en verantwoording	• Vaststellen begroting, jaarrekening en MPG	• Voorbereidingen verantwoording begroting, jaarrekening (paragrafen grondbeleid), bestuursrapportages • Opstellen MPG met een totaaloverzicht vraag en aanbod woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de grondexploitaties én informatie over het faciliterend grondbeleid • Vaststellen grondprijzenbrief

Tabel 4. Rolverdeling tussen de raad en het college

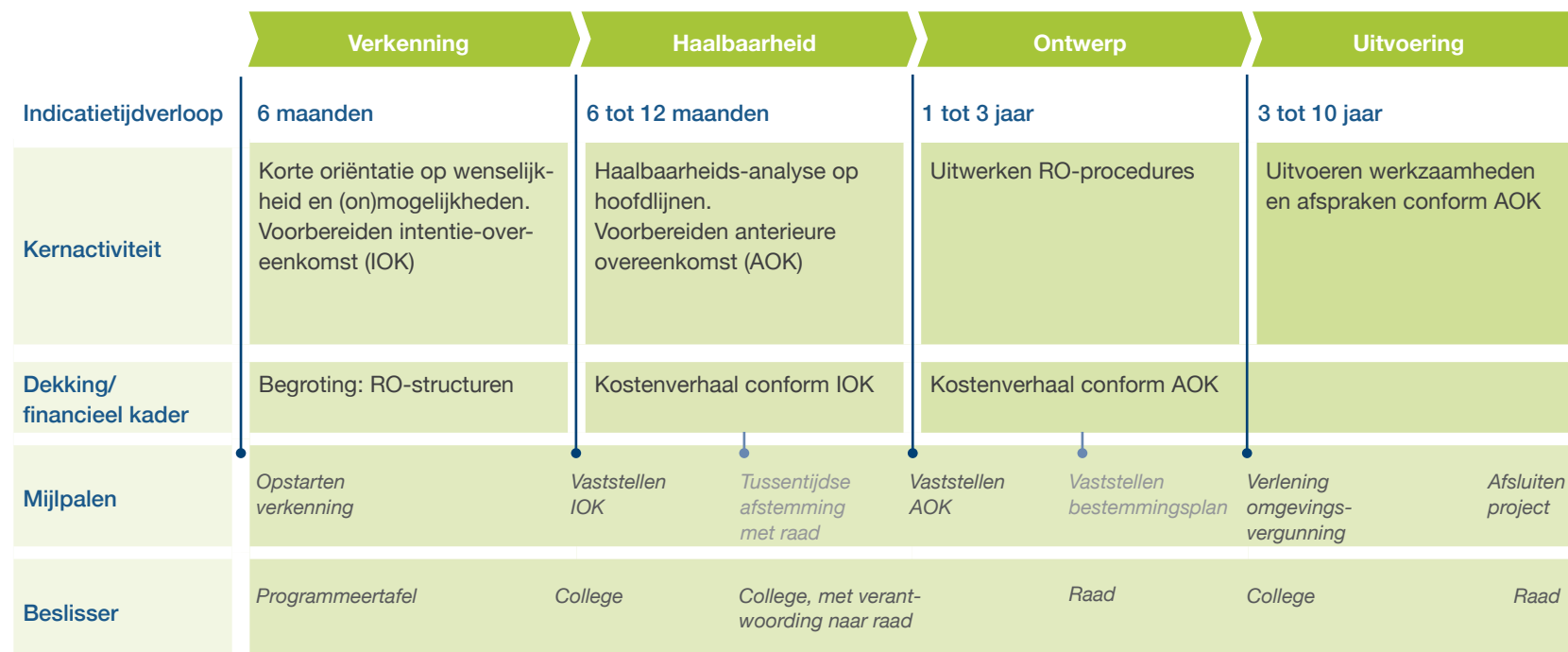
5.2 Ruimtelijke ontwikkeling in fasen

Er is bij de gemeente sprake van een gestructureerde projectorganisatie, waarbij in deze nota grondbeleid het zogenaamde fasegewijs werken is aangescherpt en geactualiseerd tot de vier hierna genoemde fasen.

Elke grondexploitatie en elk wat groter kostenverhaalproject kent zijn eigen projectmanager die verantwoordelijk is voor het beheersen van de acties in het totale proces. Door in vier fasen te werken, bakenen we onze werkzaamheden af en maken we gefaseerde sturing en integrale afweging mogelijk. Zowel het faciliterend als het actieve grondbeleid doorloopt vier fasen: verkenning, haalbaarheid, ontwerp en uitvoering. De vraag óf gestart wordt met een verkenning, wordt afgewogen op ambtelijk niveau door de programmeertafel (zie voor een toelichting paragraaf 5.3).

De raad heeft bij faciliterend en actief grondbeleid een formele rol bij vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan. Het college is bevoegd tot het aangaan van een intentie en anterieure overeenkomst. Bij actief grondbeleid stelt de raad de (geactualiseerde of herziene) grondexploitatie als financieel kader vast. De raad wordt over projecten met een substantiële omvang of substantiële impact op de omgeving vroegtijdig geïnformeerd en er wordt vroegtijdig tussen raad en college afgestemd over kansen en bedreigingen en hoe daarmee om te gaan. Deze informatievoorziening is uitgewerkt in hoofdstuk 6. De vier fasen zijn hierna schematisch in beeld gebracht.

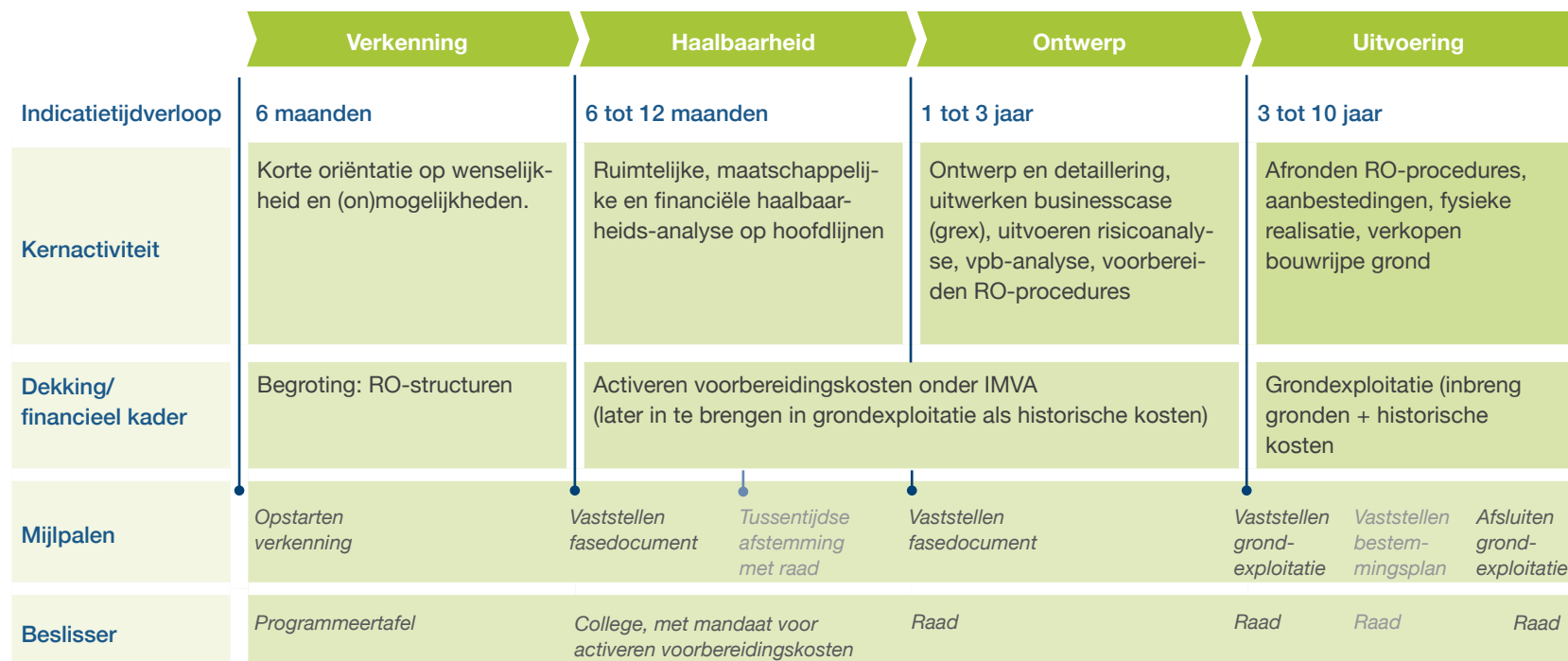
Richtinggevend kader voor faciliterend grondbeleid



Figuur 5. Fasen faciliterend grondbeleid

N.B. de uitwerking van de RO- (ruimtelijke ordenings-) procedures vindt bij voorkeur plaats in een zogenaamd gecoördineerde procedure met de vergunningaanvraag.

Richtinggevend kader voor actief grondbeleid



Figuur 6. Fasen actief grondbeleid

Actieve grondexploitaties kunnen soms ook langer duren dan 10 jaar, bijvoorbeeld Baansteer-Noord. De Commissie BBV geeft als richtlijn voor grondexploitaties een voortschrijdende termijn van 10 jaar, daarom is deze termijn in bovenstaand schema opgenomen. Het onderdeel 'dekking / financieel kader' is uitgewerkt in bijlage 2. Afhankelijk van het initiatief kunnen de fasen 1. Verkenning en 2. Haalbaarheid samengevoegd worden.

Toelichting fasen faciliterend grondbeleid:

Bij het doorlopen van de fasen in het faciliterende traject, maken we onderscheid tussen kleinere en grotere initiatieven.

- Kleiner wil zeggen: een beperkt aantal woningen⁹, bijvoorbeeld 10 woningen, met relatief beperkte ruimtelijke of maatschappelijke impact op de omgeving.
- Groter wil zeggen: een aantal woningen, bijvoorbeeld 20 woningen, met een relatief grote ruimtelijke of maatschappelijke impact.

Kleinere initiatieven

Bij kleine particuliere initiatieven worden in kort tijdsbestek enkele inleidende gesprekken met een initiatiefnemer gevoerd. De kosten van deze gesprekken worden gedekt uit het door raad beschikbaar gestelde RO-structuren-budget voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Eventuele vervolgesprekken worden uitsluitend gevoerd op basis van een gesloten (standaard) intentieovereenkomst. In deze overeenkomst maakt de gemeente met de initiatiefnemer afspraken over de aard en de omvang van diverse (toetsende) gemeentelijke werkzaamheden in relatie tot het voorgenomen plan en de financiële bijdrage die hiervoor in rekening wordt gebracht. De intentiefase wordt succesvol afgerond als de gemeente en de initiatiefnemer overeenstemming bereiken over een anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst maken partijen o.a. afspraken over het verdere proces van de planvorming en het volledige kostenverhaal van de gemeente dat hieraan verbonden is. Indien partijen binnen de in de intentieovereenkomst afgesproken periode geen overeenstemming bereiken over de verdere planuitwerking en een te sluiten anterieure overeenkomst, dan eindigt de gemeentelijke gespreksverplichting en vindt geen restitutie plaats van de bijdrage die de initiatiefnemer aan de gemeente heeft betaald.

Grotere initiatieven

Ook bij grote particuliere initiatieven worden in kort tijdsbestek enkele inleidende gesprekken gevoerd met een initiatiefnemer. De kosten van deze gesprekken worden gedekt uit het door raad beschikbaar gestelde RO-structuren-budget voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grotere initiatieven volstaat een standaard intentieovereenkomst niet altijd. Veelal bestaat in dat geval de noodzaak tot het opstellen van een maatwerk intentieovereenkomst. In deze overeenkomst wordt o.a. de onderzoeksfase, de omgang met de uitkomst van het onderzoek, de kostentoedeling en de rol die partijen bij alle activiteiten hebben uitvoeriger uitgewerkt. De kosten voor het opstellen van de maatwerk intentieovereenkomst worden in eerste aanleg gedekt uit de begrotingspost RO structuren voor particuliere initiatieven.

Na het sluiten van de maatwerk intentieovereenkomst liggen de financiële

afspraken over de intentiefase vast. De intentiefase wordt succesvol afgerond als de gemeente en de initiatiefnemer gezamenlijk tot de conclusie komen dat een haalbaar plan mogelijk is en in dat kader (mede) overeenstemming hebben bereikt over een te sluiten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst maken partijen o.a. afspraken over het verdere proces van de planvorming en het volledige kostenverhaal van de gemeente dat hieraan verbonden is.

Toelichting fasen actief grondbeleid:

Van actief grondbeleid is altijd sprake wanneer er een gemeentelijke grondpositie of vastgoedpositie wordt ontwikkeld. Voor de grondposities vindt de planvorming gefaseerd plaats. Na een eerste verkenning kan besloten worden om een plan in de haalbaarheidsfase uit te werken. Deze fase start met een collegebesluit. In de haalbaarheidsfase worden met de raad de uitgangspunten van de globale planvorming afgestemd. Na de haalbaarheidsfase volgt een go/no-go-beslissing door college en raad. Indien wordt gestart met de ontwerpfase, dan wordt een voorstel voor toekenning van een voorbereidingskrediet aan de raad voorgelegd. Bij een positief besluit op de ontwerpfase kan de raad overgaan tot formele vaststelling van een grondexploitatie. Daarmee start de uitvoeringsfase.

Onder de voorwaarden die door de Commissie BBV zijn bepaald, kunnen onderzoeks- en planontwikkelingskosten in de haalbaarheids- en ontwerpfase worden geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa op de balans. Deze geactiveerde kosten kunnen dan later, bij start van de uitvoeringsfase en opening van de grondexploitatie, ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.

5.3 Organisatorische verankering van de brede afweging

Het maken van de brede afweging over nieuwe plannen, die een substantiële impact op de stad kunnen hebben, is zodanig belangrijk,

dat dit op een speciale plek in de organisatie is belegd. Dit is de **programmeertafel**. Op deze ambtelijke tafel worden initiatieven met substantiële impact in de verkenningfase aan een brede afweging onderworpen.

De programmeertafel fungeert als ambtelijk opdrachtgever voor initiatieven in de verkenning- en haalbaarheidsfase en monitort en stuurt bij in de ontwerpfase. Een projectmanager neemt de uitwerking ter hand van een verkenning-, haalbaarheids- en ontwerpfase.

Als projecten in de uitvoeringsfase zijn, kan de programmeertafel, met nauwe bestuurlijke afstemming, bijsturen. Zo wordt op het totaal van de projectenportefeuille bewaakt dat maximaal wordt bijgedragen aan de kerndoelen en gemeentelijke doelen. Samenvattend is de rol van de programmeertafel als volgt:

- Mogelijk maken initiatieven
- Versterken van brede afweging 'aan de voorkant'
- Integraal afwegen initiatieven en programmeringsvraagstukken
- Afstemmen bestuur (gedelegeerd aan projectmanagers)
- Laten aanpassen van (beleids) kaders
- Vormgeven eigenaarschap en borging in de organisatie
- Vormgeven opdrachtgeverschap

Over de uitvoering van projecten, die een substantiële impact op de stad hebben, wordt door de **projectmanagers** regelmatig afgestemd met betrokken portefeuillehouder, college en raad.

De visievorming, bijvoorbeeld het opstellen van gebiedsvisies of de omgevingsvisie, is belegd bij 2040.

Kleinere initiatieven worden op ambtelijk niveau behandeld door de **sluis**. De rol van de sluis is in het kort:

- Behandelen kleinere plannen op perceelsniveau
- Toetsen aan (beleids-)kaders

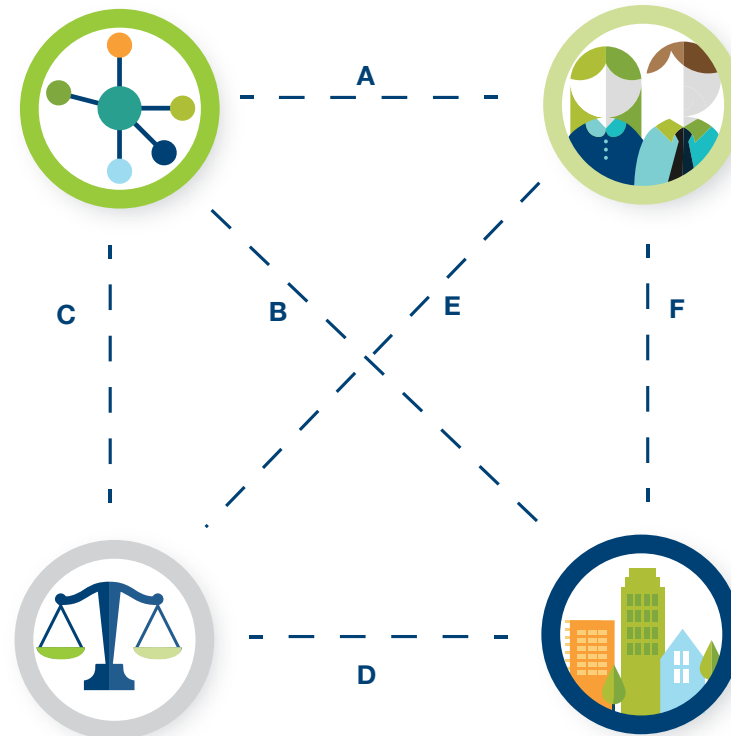
- Doorgeven van initiatieven met substantiële impact aan de programmeertafel

In onderstaand schema is de hoofdlijn¹¹ weergegeven van de organisatorische inbedding van de diverse rollen. Hieruit blijkt dat nauwe samenwerking tussen de verschillende rollen in de organisatie essentieel is voor geslaagde en beheersbare gebiedsontwikkeling.

De verschillende relaties tussen de rollen zijn hierna aangegeven:

Kernteam 2040
Ruimtelijk strateeg

Bestuur: college & raad
Bestuurlijk opdrachtgever



Programmeertafel
Ambtelijk opdrachtgever

Projectmanagers
Ambtelijk opdrachtnemer

A. Visievorming

B. Beleidsinhoudelijke advisering over initiatieven

C. Ruimtelijke sturing en programmatische voorstellen

D. Bijsturing uitvoeringfase

E. Bestuurlijke afstemming over initiatieven in verkennings- en haalbaarheidsfasen (te delegeren aan een projectmanager) en portefeuille-sturing

F. Afstemming in de ontwerp- en uitvoeringsfasen over de voortgang

Figuur 7. Organisatorische verankering brede afweging





6.

KADERS
INFORMATIE-
VOORZIENING



6.1 Jaarlijkse rapportages

Jaarlijks wordt er op meerdere manieren over de grondexploitaties aan de raad gerapporteerd.

- Begroting (paragraaf grondbeleid): één keer per jaar: programma en beleid voor de komende jaren
- Jaarrekening (paragraaf grondbeleid): één keer per jaar: verantwoording op beleid zoals opgenomen in de paragraaf bij de begroting
 - o Het Meerjarenprogramma grondexploitaties & private plannen (MPG) geeft jaarlijks bij de jaarrekening de gedetailleerde verantwoording bij de paragraaf grondbeleid over:
 - de totale programmering woningbouw en bedrijven:
 - verhouding tussen vraag en aanbod
 - programmering in relatie tot de beleidsdoelen
 - voortgang in de projecten:
 - de eigen grondexploitatie en
 - de kostenverhaalprojecten
 - risico's, weerstandsvermogen, voorzieningen faciliterend grondbeleid en de bestemmingsreserve gronden.

Er wordt jaarlijks in de paragraaf grondbeleid in de **begroting** expliciet ingegaan op nieuwe ontwikkelingen in de markt en te maken beleidskeuzes over vernieuwing, toevoeging en uitneming van de programmering. Daardoor is de raad op de hoogte van de meest recente ontwikkelingen.

In de paragraaf grondbeleid bij de **jaarrekening** wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de aankopen die hebben plaatsgevonden, inclusief de waardering van de bestaande voorraad aan strategisch verworven gronden. De jaarstukken bieden inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties (en afwijkingen). Het college legt in de paragraaf grondbeleid verantwoording af over het gevoerde beleid. Er wordt onder andere

ingegaan op marktontwikkelingen, de vraag-en aanbodverhoudingen en de risico's en reserves.

6.2 Veranderingen rapporteren in kostenverhaalprojecten en grondexploitaties

Hier is eerst het verloop van kostenverhaalprojecten kort toegelicht. Daarna is aangegeven hoe de raad hierover wordt geïnformeerd. Tenslotte is weergegeven hoe de informatievoorziening over grondexploitaties verloopt.

Bij faciliterend grondbeleid geschiedt kostenverhaal bij voorkeur en voornamelijk in de vorm van privaatrechtelijk overeenkomsten die worden gesloten tussen de gemeente¹² en initiatiefnemers van bouwplannen¹³. In de regel wordt voor een project tweemaal gecontracteerd. De eerste contractering (intentieovereenkomst) vindt plaats als afsluiting van de verkenningsfase van een project. Partijen maken in deze overeenkomst afspraken over hun verkenning en onderzoek naar de haalbaarheid van een project, alsmede over de dekking van de (gemeentelijke) kosten die met deze werkzaamheden samenhangen. De tweede contractering (anterieure overeenkomst) vindt plaats nadat partijen hebben geconcludeerd dat een project haalbaar is. Partijen maken in deze overeenkomst afspraken over de verdere planuitwerking, de benodigde planologische aanpassingen, de uitvoering van het project en de dekking van de (gemeentelijke) kosten die met deze activiteiten samenhangen.

Bij **kostenverhaalprojecten** wordt als volgt gerapporteerd over veranderingen:

Kleinere initiatieven

In de eerste fase van verkenning en haalbaarheid die wordt uitgevoerd op basis van een (standaard) intentieovereenkomst is het college aan zet. Nadat de haalbaarheidsfase succesvol is afgesloten met het sluiten

van een anterieure overeenkomst, wordt de raad geïnformeerd door een brief van het college aan de raad.

Projecten met substantiële impact

In de eerste fase tot het sluiten van de (maatwerk) intentieovereenkomst is het college aan zet. Nadat het college de (maatwerk) intentieovereenkomst heeft gesloten wordt de raad geïnformeerd door een brief van het college aan de raad. Indien naar het oordeel van het college sprake is van een project met substantiële impact, wordt in de (maatwerk) intentieovereenkomst vastgelegd dat het college uitsluitend overgaat tot het sluiten van de opvolgende anterieure overeenkomst nadat de raad op grond artikel 169 lid 4 Gemeentewet zijn “wensen en bedenkingen” kenbaar heeft kunnen maken¹⁴.

Via het MPG wordt jaarlijks de stand van zaken in de kostenverhaalsprojecten gerapporteerd. Dit omvat in ieder geval feitelijke, inhoudelijke informatie over wat het project inhoudt. Op termijn moet ook meer inzicht ontstaan in de resultaten van het kostenverhaal, in openbaar beschikbare informatie op geaggregeerd niveau met het oog op de onderhandelingspositie van de gemeente.

Bij **grondexploitatieprojecten** wordt als volgt gerapporteerd over veranderingen:

- Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd op prijspeil 1 januari, verwerkt in het MPG en vastgesteld door de raad.
- Daarbij wordt voor de belangrijkste verschillen ten opzichte van het voorgaand jaar een verklaring gegeven.
- Majeure veranderingen in projecten, die niet direct invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie, moeten verantwoord worden aan de raad¹⁵. Soms blijft het resultaat van een grondexploitatie ongewijzigd. Er kunnen echter wel bestuurlijk relevante mutaties in de grondexploitatie zijn, die verklaard moeten worden in de

verschillenanalyse. Hierbij kan gedacht worden aan afwijkingen in de kosten zoals verwervingskosten en civieltechnische kosten en afwijkingen in de grondopbrengsten.

- Als tussentijds wordt besloten om de inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte (straatverlichting, verharding, straatmeubilair, etc.) te verhogen of te verlagen ten opzichte van de vastgestelde kaders en grondexploitatie, en daarvoor substantieel extra kosten worden gemaakt of substantieel kosten worden geschraapt, is dat een afweging voor de raad.

6.3 Vroegtijdige afstemming college en raad

Voor zowel de grotere, faciliterende initiatieven (waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is) als voor actieve grondexploitatieprojecten geldt dat het college vroegtijdig afstemming zoekt met de raad over kansen en risico's en hoe daarmee om te gaan in de uitwerking van plannen. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van een project, stemt het college hierover met de raad af in de haalbaarheids- en/of ontwerpfase.

Kaders rapportage:

- College en raad stemmen in een vroeg stadium af, in de haalbaarheids- en/of ontwerpfase, over projecten met substantiële impact.
- Jaarlijks wordt in het Meerjarenprogramma Grondexploitatie door het college verantwoording afgelegd over de actuele stand van zaken in de projecten. Het betreft hierbij zowel de lopende faciliterende projecten als de lopende grondexploitaties. Informatie wordt inhoudelijk en financieel verstrekt. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden, wordt informatie die openbaar beschikbaar is, waar nodig, geaggregeerd weergegeven.

BIJLAGE 1



“Is ons deze ontwikkeling - op deze plek en met deze maatschappelijke impact - de investering waard?”

Kaderstelling toepassing grondbeleid:

- Voorkeurskeuze van de gemeente is regie-faciliterend grondbeleid voor gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke kerndoelen.
- Kleinere ontwikkelingen en ontwikkelingen die relatief laag scoren op de kerndoelen begeleiden we met passief-faciliterend grondbeleid.
- Waar nodig overwegen we de inzet van actief grondbeleid. Die afweging maken we op basis van de 6 categorieën voor actief grondbeleid (par 3.4).
- Wanneer de gemeente in een toekomstige ontwikkellocatie reeds beschikt over een grondpositie van enige omvang, dan worden vanuit efficiency en compliancy aan verslagleggings-regelgeving⁶ zoveel mogelijk afspraken geregeld via het actieve grondbeleid - dus via de verkoopovereenkomst van de betreffende grondpositie, zodat niet apart over kostenverhaal gecontracteerd hoeft te worden.

Kaderstelling faciliterend grondbeleid:

- We regelen onze samenwerking met grondeigenaren via het regie-faciliterende spoor, waar mogelijk via een - op basis van vrijwilligheid - te sluiten Anterieuere Overeenkomst. Als dat niet mogelijk is, verloopt kostenverhaal via het wettelijk instrument ‘exploitatieplan’.

Figuur 3. Schema integrale afweging van gebiedsontwikkelingen

Categorieën waarin de gemeente Purmerend actief grondbeleid overweegt:

1. **Vlottrekken van binnenstedelijke herontwikkeling.**

Bijv. verwerven van lastige locatie die voor marktpartijen commercieel (nog) niet aantrekkelijk is.

2. **Voorkomen van speculatie** eigendomswisselingen doordat grondspeculanten posities innemen op basis van gemeentelijke plannen, die slechts prijsverhogend werken maar geen inhoudelijke bijdrage aan de gebiedsontwikkeling betekenen.

3. **Inzetten van publiek-private samenwerking bij een complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling.** Doelen van de PPS: het bieden van continuïteit, aantrekken van financiering en vermindering van procesrisico's doordat publieke en private partijen een lange-termijn-commitment aangaan. Via haar aandeel in een PPS kan de gemeente betrokken zijn bij actief grondbeleid.

4. Voor een **cruciale locatie** wil de gemeente meer invloed, op basis van de kerndoelen en beleidsoverwegingen, dan louter met het publiekrechtelijk instrumentarium valt te bereiken.

5. **Benutten van reeds aangekochte gronden** voor gebiedsontwikkeling en waar mogelijk / nodig aanpalende gronden verwerven, bijvoorbeeld voor de afronding van de gemeentelijke grondexploitaties.

6. Een **functie of activiteit** starten die noodzakelijk wordt gevonden maar die door marktpartijen niet wordt opgepakt.

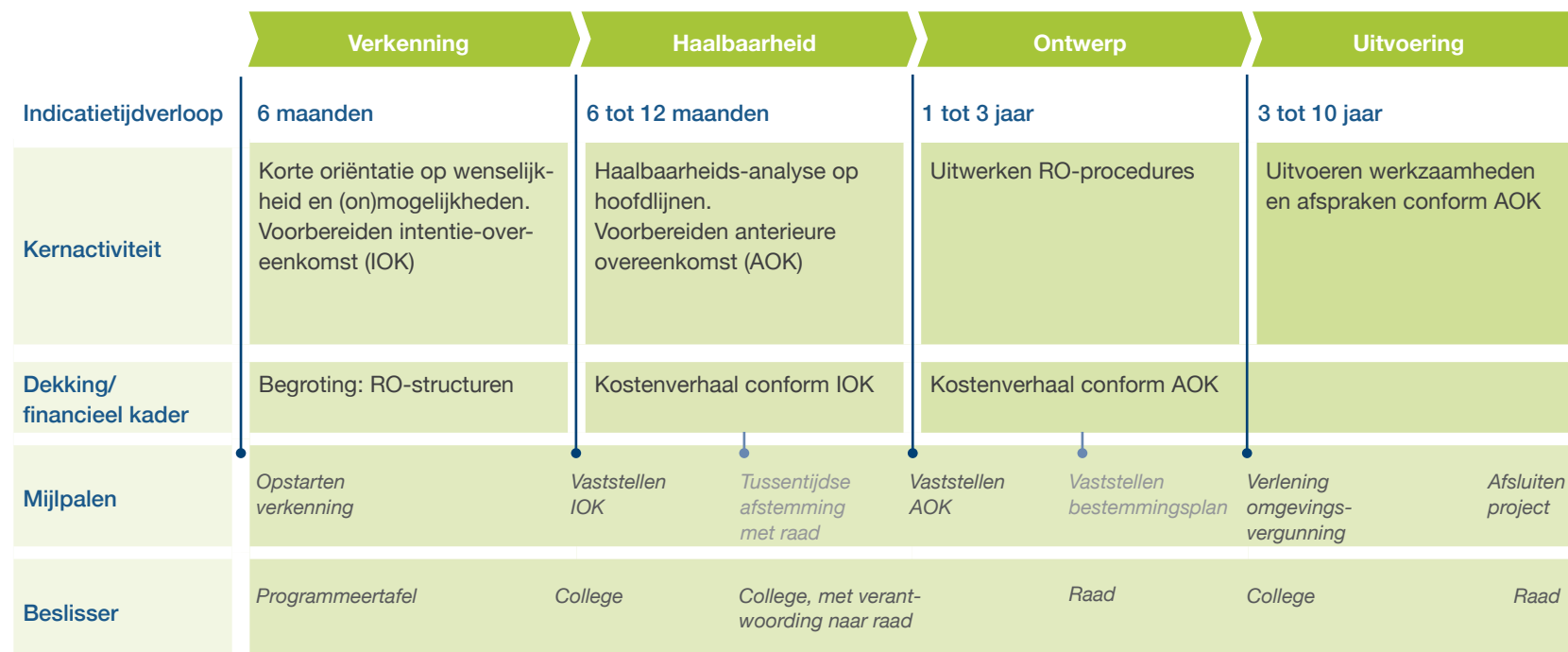
Kaderstelling voor vaststellen van grondprijzen en tarieven kostenverhaal:

- De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen voor commerciële functies.
- De gemeente hanteert een maatschappelijke grondprijs voor niet-commerciële functies, zoals sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
- Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de geactualiseerde grondprijzen en kan hierop haar reactie geven aan het college.
- Bij wijzigingen in het systeem of wijzigingen die duidelijk verder gaan dan reguliere indexering, neemt het college een voorgenomen besluit en zal zij niet definitief beslissen dan nadat zij de raad in de gelegenheid heeft gesteld op het voorgenomen besluit te reageren.

Kaderstelling bestemmingsreserve gronden:

- Reserveer tussentijdse winsten op positieve grondexploitaties in de bestemmingsreserve gronden om verevening tussen gebiedsontwikkeling (zowel faciliterend als actief) mogelijk te maken.

Richtinggevend kader voor faciliterend grondbeleid



Figuur 5. Fasen faciliterend grondbeleid

Richtinggevend kader voor actief grondbeleid

	Verkenning	Haalbaarheid	Ontwerp	Uitvoering		
Indicatietijdverloop	6 maanden	6 tot 12 maanden	1 tot 3 jaar	3 tot 10 jaar		
Kernactiviteit	Korte oriëntatie op wenselijkheid en (on)mogelijkheden.	Ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheids-analyse op hoofdlijnen	Ontwerp en detaillering, uitwerken businesscase (grex), uitvoeren risicoanalyse, vpb-analyse, voorbereiden RO-procedures	Afronden RO-procedures, aanbestedingen, fysieke realisatie, verkopen bouwrijpe grond		
Dekking/ financieel kader	Begroting: RO-structuren	Activeren voorbereidingskosten onder IMVA (later in te brengen in grondexploitatie als historische kosten)		Grondexploitatie (inbreng gronden + historische kosten)		
Mijlpalen	Opstarten verkenning	Vaststellen fasedocument	Tussentijdse afstemming met raad	Vaststellen fasedocument	Vaststellen grond-exploitatie	Vaststellen bestemmingsplan
Beslisser	Programmeertafel	College, met mandaat voor activeren voorbereidingskosten		Raad	Raad	Raad

Figuur 6. Fasen actief grondbeleid

Kaders rapportage:

- College en raad stemmen in een vroeg stadium af, in de haalbaarheids- en/of ontwerpfase, over projecten met substantiële impact.
- Jaarlijks wordt in het Meerjarenprogramma Grondexploitatie door het college verantwoording afgelegd over de actuele stand van zaken in de projecten. Het betreft hierbij zowel de lopende faciliterende projecten als de lopende grondexploitaties. Informatie wordt inhoudelijk en financieel verstrekt. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden, wordt informatie die openbaar beschikbaar is, waar nodig, geaggregeerd weergegeven.

BIJLAGE 2

Overzicht belangrijkste grondbeleidsinstrumenten

Grondbeleidsinstrumenten zijn wettelijke instrumenten die een gemeente kan inzetten om gebiedsontwikkeling vorm te geven. Afhankelijk van het gekozen grondbeleid, actief of faciliterend, bestaan er verschillende instrumenten. Deze

zijn hieronder beknopt uitgewerkt.

Onderstaand instrumentarium is momenteel uitgewerkt in verschillende wetten, waaronder de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Door middel van de Aanvullingswet grondeigendom zullen de instrumenten die leiden tot overheidsingrijpen in grondeigendom worden toegevoegd aan de Omgevingswet.

Dit leidt mogelijk tot aanpassingen in de werking van deze instrumenten.

Actief grondbeleid

1. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wvg verplicht grondeigenaren om hun gronden - mits hierop een voorkeursrecht is gevestigd - bij verkoop eerst bij de gemeente te koop aan te bieden. Gemeenten kunnen van dit voorkeursrecht gebruik maken om te voorkomen dat grondeigenaren en projectontwikkelaars de grond als speculatiemiddel inzetten naarmate nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zich voordoen.

2. Minnelijke verwerving

Wanneer een (decentrale) overheid in het kader van een gebieds-

ontwikkeling gronden wil verwerven, dan treedt zij in onderhandeling met de eigenaar van die gronden. Doel hiervan is dat de eigenaar tot een minnelijke, ofwel ongedwongen verkoop van de gronden overgaat. Zodra het (vrijwillige) verkoopproces is afgerond, kan de gemeente de overige stappen van het ontwikkelingsproces doorlopen. Wanneer een ontwikkelaar of zelfrealisator de grondpositie heeft, dan komt het voor dat de gemeente een afspraak maakt over aankoop van de grondpositie van de ontwikkelaar, met daarbij de afspraak dat bouw kavels worden terug geleverd; het zogenaamde bouwclaimmodel.

3. Onteigeningswet

Het kan voorkomen dat een (decentrale) overheid gronden nodig heeft maar zij en de eigenaar het niet eens worden over de verkoop tijdens het onderhandelingsproces. Vanwege het maatschappelijke belang van sommige projecten kan dan een onteigeningsprocedure worden overwogen. Deze start met een administratieve procedure waaruit een onteigeningsbesluit volgt. Hierna volgt de gerechtelijke procedure waarin de rechter de door de (decentrale) overheid te betalen schadevergoeding voor de onteigening bepaalt.

4. Gronduitgifte (erfpacht)

Een (decentrale) overheid geeft grond uit en maakt gebruik van tijdelijke, voortdurende of eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter verkrijgt hierdoor het recht om de uitgegeven grond gedurende een bepaalde periode te gebruiken en moet als tegenprestatie jaarlijks canon (een geldsom) betalen. Met erfpacht kan een (decentrale) overheid grip houden op haar (strategische) gronden en dus op haar ruimtelijke ontwikkeling.

Faciliterend grondbeleid

1. Anterieure overeenkomsten (kostenverhaal)

Een anterieure overeenkomst (AO) is een overeenkomst die een (decentrale) overheid en een private partij vrijwillig sluiten vóór de wijziging

van een ruimtelijk besluit. Hierin worden afspraken gemaakt over diverse aspecten van het project, de planning en de fasering. Een AO leent zich om afspraken te maken over het kostenverhaal, zodat de kosten die een (decentrale) overheid maakt voor de gebiedsontwikkeling – zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening – door haar kunnen worden verhaald op de private partij.

2. Exploitatieplan (kostenverhaal)

Wanneer een (decentrale) overheid niet met alle partijen van de gebiedsontwikkeling een AO heeft gesloten ter verzekering van het kostenverhaal, moet zij een exploitatieplan bekendmaken, gelijktijdig met het ruimtelijk besluit waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. In het exploitatieplan worden de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Dit vormt de basis voor posterieur kostenverhaal.

3. Stedelijke kavelruil

Stedelijke kavelruil vindt plaats aan de hand van een overeenkomst. Eigenaren van onroerend goed in het stedelijk gebied committeren zich op vrijwillige basis aan het ruilen van gebouwen of gronden of aan de aanpassing van de grenzen van grondbezit. Op die manier kunnen zij samen met de (decentrale) overheid invulling geven aan de herinrichting van een gebied. Stedelijke kavelruil levert meer draagvlak op bij de grondeigenaren en leidt ook tot besparingen. In de reeds genoemde Aanvullingswet grondeigendom zal ook een nieuwe regeling voor stedelijke kavelruil worden opgenomen.



BIJLAGE 3

Nadere uitwerking van de financiële kaders

Toelichting op de financiële sturing en beheersing:

Verkenningfase

- In de verkenningfase komt een per initiatief gemaximeerd bedrag ten laste van het jaarlijkse budget RO-Structuren.
- Het streven is om ook kosten uit de verkenningfase te betrekken in de te maken afspraken over kostenverhaal.
- Voor elke verkenning wordt een projectnummer aangemaakt, waarop de gemaakte uren en kosten worden bijgehouden.
- Indien een project na een verkenningfase niet doorgaat, dan komen de kosten ten laste van het budget RO-structuren.

Haalbaarheidsfase

- In de haalbaarheidsfase bij faciliterend grondbeleid: kosten gedekt in de Intentieovereenkomst (IOK) Voor het kostenverhaal kan gelden dat in de haalbaarheidsfase, ná afsluiten IOK, een voorschotbetaling plaatsvindt aan de gemeente. Gemeentelijke plankosten komen dan dus niet, of deels ten laste van RO-structuren, afhankelijk van wat in de IOK verhaald wordt.
- In de haalbaarheidsfase bij actief grondbeleid: voorbereidingskosten activeren onder de Immateriële Vaste Activa (IMVA) en op een later moment inbrengen in een te openen grondexploitatie. De voorbereidingskosten die geactiveerd zijn onder de IMVA worden bijgehouden en verantwoord in het jaarlijkse MPG, met signaalfunctie over de door de commissie BBV opgelegde vijfjaarstermijn. Indien

een project niet doorgaat, dan een voorstel uitwerken voor dekking van de gemaakte kosten (relatief kleine bedragen mogelijk ten laste van het budget RO-structuren of de bestemmingsreserve gronden, relatief omvangrijke bedragen via een kredietaanvraag).

Ontwerp- en uitvoeringsfase

- Bij faciliterend grondbeleid komen de gemeentelijke kosten in de ontwerp- en uitvoeringsfase ten laste van het afgesproken kostenverhaal, bij voorkeur via de anterieure overeenkomst.
- Bij het actieve grondbeleid geldt voor de haalbaarheidsfase de mogelijkheid om de voorbereidingskosten te activeren onder de IMVA (zie hiervoor). Wanneer de grondexploitatie is geopend, komen de kosten in de uitvoeringsfase ten laste van de grondexploitatie. Daarbij gelden de eisen van de commissie BBV over toegelaten kostensoorten.



NOTEN

¹ Zie voor meer informatie hierover: 'Doe maar gewoon'. Aan de slag met de Omgevingswet door systematisch proberen. Publicatie door de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur. Van der Steen & Van Buren. 2017. <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet/publicaties/essay-omgevingswet-doe-maar-gewoon>

² Zie hoofdstuk 5 voor een toelichting op de fasen die gemeente Purmerend onderscheidt.

³ Komt o.a. uit: 'Doe maar gewoon' (aan de slag met de Omgevingswet door systematisch proberen), publicatie door N.S.O.B., Van der Steen et al.

⁴ Voor de prijsstelling van sociale huur geldt de landelijk gestelde norm. Voor doorstroomwoningen (middeldure huur en betaalbare koop) is er geen landelijke norm. Gemeente Purmerend sluit daarom aan op de prijsklassen van middelduur die door de Metropoolregio Amsterdam (MRA) worden gehanteerd. De overige 40% mag als vrije keuze worden ingevuld.

⁵ Voor sommige bedrijfsprocessen, anders dan het verwarmen van het bedrijfspand, lijkt het nog niet altijd mogelijk om die op korte termijn volledig gasloos uit te voeren. Hiervoor zijn maatwerkafspraken nodig.

⁶ Voor gemeenten betreft dit het BBV. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor de begrotings- en verantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Zie voor de achtergronden: <https://www.commissiebbv.nl>

⁷ Mits kostenverhaal mogelijk is conform wet- en regelgeving en de vigerende nota kostenverhaal van de gemeente. Indien een bouwplan reeds volledig past binnen de planologische kaders, is alleen sprake van bouwplantoetsing en eventuele vergunningverlening, zonder dat hier kostenverhaalovereenkomsten kunnen worden gesloten.

⁸ De 6 categorieën voor actief grondbeleid zijn mede gebaseerd op het artikel van Friso de Zeeuw, Praktijk en perspectief voor gemeentelijk grondbeleid van 30 oktober 2018.

⁹ Er kan ook sprake zijn van particuliere initiatieven voor ontwikkeling bedrijventerrein. De impact hiervan zal per geval beoordeeld worden. Ten opzichte van woningbouw-initiatieven is het aantal bedrijventerrein-initiatieven beperkt.

¹⁰ Redelijk grootschalig karakter, ruimtelijke uitstraling op het omliggende gebied of ligt in een gebiedsontwikkeling

¹¹ Het schema 'organisatorische verankering van de brede afweging' is niet bedoeld als organogram en is ook geen aanzet voor functieprofielen.

¹² Het privaatrechtelijk contracteren ligt op grond van de Gemeentewet bij het college.

¹³ N.B. niet alle projecten krijgen een intentie-overeenkomst. Betreft een initiatief een zogenaamde 'koude aanvraag' of past het binnen een vigerend planologisch kader, dan is vaak geen kostenverhaal van toepassing.

¹⁴ Gemeentewet 160, lid 1, sub e: "Het college is in ieder geval bevoegd: [...] tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten" en art. 169, lid 4: "Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, f, g en h, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen."

¹⁵ Zie ook de richtlijn van de Commissie BBV in de Notitie Grondexploitatie 2016, hoofdstuk 4, stellige uitspraak: Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Deze Nota Grondbeleid is tot stand gekomen door de inbreng van groot aantal betrokken medewerkers van de gemeente Purmerend. Het college heeft deze nota aangeboden aan de gemeenteraad. De raad stelt daarmee voor de komende jaren zijn kaders voor uitvoering van het grondbeleid.

Webpublicatie

Datum: 26 september 2019

Portefeuillehouder: Thijs Kroese

Auteurs: de werkgroep grondbeleid,
gemeente Purmerend.

Deze nota is mede mogelijk gemaakt door:

Baker Tilly, Real Estate & Public Sector
Advisory

Vink Grafische Vormgeving

Voor vragen over deze publicatie kunt u
zich wenden tot de gemeente Purmerend,
telefoonnummer 0299 – 452 452.

PURMEREND

