

JAARSTUKKEN 2018

PURMEREND

verbeteren (onder andere door aanplant van meer onderhoudsvriendelijke groensoorten). In het voorjaar van 2018 heeft de gemeenteraad € 500.000 beschikbaar gesteld om een kwaliteitsimpuls te geven aan de plantsoenen. Verdere verbetering van de technische kwaliteit is echter noodzakelijk ter voorkoming van terugloop.

BEGRAAFPLAATSEN

De uitbreiding van de Nieuwe Algemene Begraafplaats Purmerend is in 2014 afgerond. Tevens zijn nieuwe urnenmuren geplaatst. De beschikbaarheid is hierdoor voor langere termijn gewaarborgd en er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Het beheer en onderhoud wordt bekostigd uit meerjarig afgekochte grafrechten, welke jaarlijks aan de egalisatiereserve begraafrechten worden gedoteerd.

SPORTFACILITEITEN EN SPEELVOORZIENINGEN

De sportcomplexen en bijbehorende gebouwen zijn eigendom van de gemeente Purmerend, maar worden volledig geëxploiteerd en beheerd door stichting Spurd. De gemeente stelt hiervoor onderhouds- en investeringsplannen op met behulp van de beheerapplicatie Kraan en verstrekt jaarlijks een subsidie van€ 570.000 voor het dagelijks en planmatig onderhoud. De speelvoorzieningen heeft de gemeente zelf in beheer. Voor het in stand houden en veilig gebruik wordt het beheerplan geactualiseerd in navolging van het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen. Hier is jaarlijks gemiddeld € 450.000 aan vervangingsinvesteringen mee gemoeid.

GEBOUWEN

De gemeente heeft diverse panden in eigendom, hetzij in eigen gebruik (zoals stadhuis, kantoor de Koog en theater de Purmaryn), hetzij in gebruik bij schoolbesturen, welzijnsinstellingen en de veiligheidsregio. En een deel wordt verhuurd aan derden. Aan de gebouwen wordt zodanig onderhoud verricht dat deze minimaal in een toestand blijven, die voor dagelijkse functievervulling noodzakelijk is.De gemeente stelt hiervoor onderhouds- en investeringsplannen op met behulp van de beheerapplicatie Kraan. Het groot planmatig onderhoud wordt geactiveerd conform de richtlijnen in de financiële verordening. Het overige planmatig en dagelijks onderhoud wordt in de exploitatie geactualiseerd. Het planmatig onderhoud kent fluctuaties in het uitgavenpatroon. Om deze schommeling in de lasten te egaliseren wordt gebruik gemaakt van onderhoudsvoorzieningen.

WAGENPARK

De vervanging van het wagenpark wordt jaarlijks volgens een meerjarig investeringsplan geraamd, waarbij wordt afgeschreven op basis van de economische levensduur. Het moment van vervangen gebeurt waar mogelijk op basis van een langere technische levensduur. In 2018 is € 919.842 aan vervangingsinvesteringen gerealiseerd. Daarnaast heeft er een aanbesteding plaatsgevonden voor de kleine tractie, waarbij ook gekeken is om bij vervanging over te stappen op elektrische varianten. In 2018 zijn er 3 voertuigen op elektriciteit besteld, deze worden in 2019 geleverd.

4 Grondbeleid

ALGEMEEN

De paragraaf grondbeleid is, op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) een verplicht onderdeel van de jaarrekening. In de jaarrekening heeft de paragraaf de functie van terugblik.

Grondbeleid ondersteunt de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en richt zich op het gebruik van de grond als bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving.

De doelstellingen van het grondbeleid zijn:

- Het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik
- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, grondeigenaren, ontwikkelaars en de overheid
- Het beheersen van de risico’s van ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze doelstellingen kunnen, na een zorgvuldige afweging, voor de gemeente een legitimatie vormen om actief in te grijpen in de grondmarkt. De gemeente kan er ook voor kiezen om een faciliterende regierol voor zichzelf op te eisen. Een belangrijke voorwaarde voor het actief ingrijpen in de grondmarkt, om daarmee publieke doelen te realiseren, is transparantie over te realiseren doelen, inzet van financiële middelen en mogelijke risico's. De overheid moet daarbij ook aan de markt duidelijk kunnen maken waarom ze in het ene geval publiekrechtelijke middelen inzet en in het andere geval als marktpartij opereert.

INFORMATIEVOORZIENING MPG

Gemeente Purmerend kent in aanvulling op de begroting en de jaarrekening het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG). Het MPG is een rapportage met informatie over de voortgang van de Bouwgronden in Exploitatie (BIE's); de zogenaamde grondexploitaties en het faciliteren en stimuleren van particuliere initiatieven. Hierin kijken we terug op het afgelopen jaar en vooruit naar de komende jaren. Er wordt overzicht gegeven van het totale aanbod aan woningbouw- en bedrijventerreinplannen. Dit wordt afgezet tegen de totaal te verwachten vraag naar deze programma's, zodat de gemeente Purmerend onderbouwd keuzes kan maken over nieuwe initiatieven. De te verwachten ontwikkelingen vertalen we financieel en we geven een onderbouwing van de winstneming en de beleidsuitgangspunten van de reserves in relatie tot de risico's in grondzaken. Van de gemeentelijke grondexploitaties en de kostenverhaalprojecten wordt een update gegeven van belangrijkste ontwikkelingen. Kortheidshalve verwijzen we naar het MPG 2019. Tevens verwijzen we naar de Paragraaf 'weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de programmarekening, waarin ook de risico's en reserves van het grondbeleid staan.

WET RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDBELEID

De huidige Wro maakt het mogelijk regietaken krachtiger ter hand te nemen zonder zelf per definitie ontwikkelaar te zijn bij de productie van bouwgrond. De gemeente kan aan de initiatiefnemer/eigenaar van een locatie-eisen stellen voor ontwikkeling van de gehele locatie. De Grondexploitatiewet biedt een basis om met initiatiefnemers privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan waarbij we, naast het stellen van kwaliteitseisen, afspraken maken over het moment van verhaal van gemaakte kosten.

Mochten initiatiefnemers geen overeenkomst willen aangaan, dan kent de Grondexploitatiewet mogelijkheden tot het verplichten van het kostenverhaal. Bij het nemen van een ruimtelijk besluit waarmee een locatieontwikkeling mogelijk wordt (bijvoorbeeld een bestemmingsplan), moeten we vaststellen of het kostenverhaal is verzekerd en of het stellen van locatie-eisen nodig is. Als dat niet het geval is, dan kan de gemeente vervolgens door het vaststellen van een exploitatieplan de regie op de ruimtelijke ontwikkeling behouden en de kosten die daarmee samenhangen afdwingen.

Voor verkennende gesprekken met initiatiefnemers voor locaties die ontwikkeld kunnen worden, hebben we voor 2018 een budget van € 250.000 opgenomen. Hiervan is € 250.000 gebruikt. Mogelijk is dat na verkennende gesprekken de initiatiefnemer van een vervolg afziet. Voor de initiatieven die wel doorgaan, sluiten we een overeenkomst af. De initiatiefnemer verplicht zich tot het betalen van de gemeentelijke plankosten en bovenplanse ontwikkelingen (nota Prof). Indien de werkelijke plankosten hoger zijn dan de door de initiatiefnemer betaalde bijdrage plankosten wordt het saldo tussen deze bijdrage in de plankosten en de werkelijk gemaakte plankosten verrekend in de jaarlijkse raming.

GRONDBELEID

In het verleden was actief grondbeleid ons uitgangspunt, met de daarbij behorende grondverwerving en het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied. In de nota grondbeleid 2012 is dit beleid als volgt gewijzigd: '*op basis van het beperken van risico's en gemeentelijke investeringen, faciliteren waar kan en actief waar nodig*'. Bij veel van de huidige ruimtelijke ontwikkelingen laten we de grondontwikkeling dus bij de markt, en wordt faciliterend kostenverhaal toegepast.

Bij faciliterend grondbeleid is altijd sprake van een samenwerkingsvorm met private partijen. In de hierbij afgesloten overeenkomsten staan afspraken over kwaliteit, programma, bouwrijp maken en woonrijp maken, en de bijdrage in de plankosten en bijdrage in bovenplanse ontwikkelingen (nota Prof). Hierdoor behouden we regie over de afgesproken ontwikkeling en beperken we de financiële risico's voor de gemeente.

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente bij aanvang van het project (bijna) alle gronden in haar bezit. Zij draagt dan ook alle risico's van de grondexploitatie. Strategische grondverwerving kan worden toegepast om vroegtijdig grip te krijgen op toekomstige ontwikkelingen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING (VPB)

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting (VPB) ingevoerd voor ondernemingsactiviteiten van overheden. De grondexploitaties van de gemeente Purmerend kwalificeren sinds 2017 als fiscale onderneming voor de VPB. Recent is de Belastingdienst begonnen met het sluiten van vaststellingsovereenkomsten (VSO) met gemeenten voor het opstellen van de VPB-aangifte met betrekking tot de grondexploitaties. In een VSO staan de uitgangspunten voor het opstellen van de fiscale openingsbalans en het bepalen van de fiscale jaarwinst. Onze VPB-aangifte 2017 is ingediend op basis van de uitgangspunten van een reeds vastgesteld VSO met de gemeente Oosterhout, welke wij gehanteerd hebben voor de VPB-aangifte 2017. In onze aangifte 2017 is een verlies opgenomen, die verrekend kan worden met mogelijke winsten in de toekomst. Naast de aangifte wordt er een doorkijk gegeven over de mogelijke VPB-druk gedurende de looptijd van de grondexploitaties. Op basis van die doorkijk verwachten wij de komende vijf jaar nog geen VPB-last *(Nb.: onze standpunten in afwijking op het vastgestelde VSO met de gemeente Oosterhout zijn nog niet beoordeeld door de Belastingdienst).*

RICHTLIJNEN VERSLAGLEGGING GRONDEXPLOITATIES

Voor lopende grondexploitaties gelden de volgende richtlijnen:

- De looptijd van een grondexploitatie is maximaal 10 jaar. Afwijken van deze termijn mag, mits de gemeenteraad besluit tot aanvullende beheersmaatregelen. Binnen de gemeente is er één grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar. Dat is Bedrijventerrein Baanstee-Noord. De genomen beheersmaatregelen betreffen beperking van de indexering van de opbrengsten vanaf 10 jaar, en zijn de kosten voor het bouwrijp maken en woonrijp maken voor een belangrijk deel binnen de termijn van 10 jaar gemaakt.
- De rentetoerekening aan grondexploitaties wordt gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. De disconteringsvoet voor grexen met een negatief saldo is conform Notitie Grex van de Commissie BBV 2% voor het bepalen van de verliesvoorziening op Netto Contante Waarde.
- Voor strategische gronden is de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) afgeschaft.

Strategische gronden worden als Materiele Vaste Activa op de balans verantwoord.

RESULTAATBESTEMMING

Bij het verwerken van gerealiseerde, dan wel nog te realiseren winsten en verliezen ten aanzien van grondexploitaties, hanteren we binnen het grondbeleid in Purmerend de volgende methodiek:

Verliesneming

Zodra duidelijk wordt dat een grondexploitatie verliesgevend zal worden afgesloten, wordt het verlies verwerkt in het resultaat. Dit vindt plaats door een verliesvoorziening te treffen.

Winstneming

Winstneming vindt plaats:

- bij het afsluiten van een grondexploitatie, en tijdens de looptijd.

Het BBV heeft de aangekondige nadere actualisatie van de Notitie Grondexploitaties uit 2016 niet uitgevoerd. Onze raad heeft in december 2018 de Financiële Verordening 2018 vastgesteld met de bepalingen voor tussentijdse winstneming bij grondexploitaties (artikel 17). De opgenomen bepalingen voldoen aan hetgeen de commissie BBV in haar uitgave van maart 2018 heeft opgenomen.

De rekenregel voor elke grondexploitatie staat in artikel 17 lid 3. In dit MPG heeft bij elke winstgevende grondexploitatie de rekenregel uitvoering gekregen en is expliciet toegelicht in de bijlage bij de Financiële Verordening “Financiële Verordening Tussentijdse Winstneming Grondexploitaties”.Voor 2018 is er geen tussentijdse winst genomen.

In onderstaande tabel zijn de verwachte resultaten van de grondexploitaties (BIE) weergegeven.

Tabel: Verwachte resultaten Bouwgrond in Exploitatie (BIE)

Kergegevens projecten in uitvoering				Verwacht planeconomisch saldo			
Actief grondbeleid	**Boekwaarde 01-01-2019**	**V/N**	**Einddatum**	**Eindwaarde**	**V/N**	**Contant (2%)**	**V/N**
Weidevenne II	€ 1.832.645	V	2020	€ 53.357	V	€ 51.285	V
Kop van West	€ 5.453.745	N	2025	€ 4.382.642	V	€ 3.815.354	V
Baanstee-Noord	€ 35.067.314	N	2036	€ 5.146.763	V	€ 3.603.554	V
Klein Where	€ 404.816	V	2022	€ 1.244.161	N	€ 1.149.412	N
Brantjesstraat	€ 84.228	N	2020	€ 428.579	V	€ 411.937	V
Karekietpark	€ 701.121	V	2020	€ 43.007	V	€ 41.337	V
Totaal	**€ 37.675.705**	**N**		**€ 8.810.187**	**V**	**€ 6.774.055**	**V**

5 Financiering

ALGEMEEN

Doelstelling

Doel van deze paragraaf is om uw raad te informeren over het treasurybeleid en de beheersing van financiële risico's.Treasury is het besturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's. Dit moet plaatsvinden binnen de kaders van de Wet financiering decentrale overheden (Wet fido). Het doel van deze wet is onder andere om op een verantwoorde, prudente en professionele wijze de inrichting en uitvoering van de treasuryfunctie (financieringsactiviteiten) van de gemeente te regelen.

Gemeentelijke kaders

Onze kaders zijn vastgelegd in de, volgens artikel 212 Gemeentewet, vastgestelde 'Financiële verordening gemeente Purmerend 2018' (raadsbesluit 1456160). Het gaat om kaders voor het uitvoeren van de financieringsfunctie zoals doelstellingen, richtlijnen en limieten die voor het college gelden. In deze verordening is ook het treasuryonderdeel opgenomen waarin de beleidsmatige infrastructuur van de treasuryfunctie is vastgelegd met uitgangspunten, doelstellingen, richtlijnen en limieten. Het bevat met name protocollen voor de dagelijkse uitvoering. De onderwerpen die hierbij aan de orde komen zijn het kasbeheer, het risicobeheer, de financiering en de administratieve organisatie.

Beleidsdoelstelling

De beleidsdoelstelling is om inzicht te hebben in de langetermijnontwikkeling van de financiële positie van de gemeente. Het aangaan en verstrekken van geldleningen alsmede het verstrekken van garanties is alleen toegestaan voor de uitoefening van de publieke taak. Hierbij mogen we geen overmatige risico's lopen. Het gebruik van de kasgeldlimiet en de renterisiconorm is bedoeld als normstellend.

ONTWIKKELINGEN GEMEENTE PURMEREND

Risicobeheer

In de wet fido is een kasgeldlimiet en een renterisiconorm opgenomen om de invloed van (externe) rentewijzigingen op de financiële resultaten van de gemeente te beperken. *Renterisico's kunnen worden onderscheiden in:*

- het renterisico van de vlottende schuld (de kasgeldlimiet) en
- het renterisico van de vaste schuld (de renterisiconorm).

Kasgeldlimiet

De gemiddelde vlottende schuld, over drie maanden gezien, is voor een gemeente gelimiteerd op 8,5% van het begrotingstotaal. Een gemeente mag drie kwartalen achter elkaar deze limiet overschrijden. De norm wordt getoetst op de eerste dag van het kwartaal.

In onderstaande tabel is het kasgeldlimiet over 2018 weergegeven (bedragen x € 1.000):

Kwartaal	Maximaal % o.b.v. actuele regeling	Berekend maximaal limiet	Vlottende middelen -/-vlottende schuld	onder schrijding
I	8,50%	-19.866	-18.497	1.370
II	8,50%	-19.866	-14.590	5.277
III	8,50%	-19.866	-9.326	10.540
IV	8,50%	-19.866	-5.049	14.817