MOTIE

Onderwerp: Financiële risico's en daadwerkelijke ondernemersbelangstelling De Purmer en Julianaweg.

De raad van de gemeente Edam-Volendam bijeen op 5 november 2026;

Roept het college op om:

1. uiterlijk bij de Voorjaarsnota 2027, of bij de eerdere herziening van de grondexploitatie, een actuele voortgangs- en risicoanalyse aan de gemeenteraad voor te leggen over de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer en de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg;
2. in deze rapportage geanonimiseerd en op geaggregeerd niveau inzichtelijk te maken, en waar herleidbaarheid dat vereist vertrouwelijk ter inzage voor de raad:
    a. met hoeveel ondernemers gesprekken zijn gevoerd over een mogelijke verhuizing naar De Purmer;
    b. hoeveel ondernemers uitsluitend oriënterende belangstelling hebben getoond;
    c. hoeveel ondernemers schriftelijk belangstelling hebben bevestigd of concrete onderhandelingen voeren;
    d. met hoeveel ondernemers intentieovereenkomsten, reserveringsovereenkomsten, koopovereenkomsten of andere juridisch bindende afspraken zijn gesloten;
    e. welke oppervlakte aan bedrijfskavels met deze verschillende categorieën is gemoeid, afgezet tegen de totale uitgeefbare oppervlakte;
    f. in hoeverre de geraamde grondopbrengsten zijn gebaseerd op bindende afspraken, concrete belangstelling of nog te verwachten toekomstige vraag;
3. een geactualiseerd financieel overzicht van de grondexploitatie De Purmer te verstrekken, waarin ten minste worden opgenomen:
    a. de boekwaarde en reeds gedane investeringen;
    b. de nog te verwachten kosten voor grondverwerving, bouwrijp maken, infrastructuur, rente en overige verplichtingen;
    c. de verwachte opbrengsten uit grondverkopen en het geraamde eindresultaat;
    d. de reeds aangegane financiële en contractuele verplichtingen;
    e. de gevolgen voor de gemeentelijke financieringsbehoefte, schuldpositie en weerstandscapaciteit, inclusief de toereikendheid van de reserve grondexploitaties van € 8 miljoen;
    f. de belangrijkste aannames en onzekerheden waarop het verwachte financiële resultaat is gebaseerd;
4. de financiële gevolgen door te rekenen van:
    a. een vertraging van twee jaar bij de uitgifte van bedrijfskavels;
    b. een vertraging van vijf jaar bij de uitgifte van bedrijfskavels;

   c. een situatie waarin 25% van de verwachte grondopbrengsten later wordt gerealiseerd dan geraamd;
   d. een situatie waarin 25% van de geraamde kaveluitgifte binnen de huidige planperiode niet wordt gerealiseerd;
   e. hogere kosten voor infrastructuur en bouwrijp maken als gevolg van vertraging of aanvullende eisen, en een hogere rente;

   hierbij de gevolgen inzichtelijk te maken voor het verwachte eindresultaat, de rentelasten, de liquiditeitsbehoefte, de aflossing van de lening van € 15,7 miljoen in 2030 en de gemeentelijke financiële risico's;
5. in de rapportage, in aanvulling op de aangekondigde raadsinformatiebrief over de energiecapaciteit, afzonderlijk aandacht te besteden aan de afhankelijkheid van netcapaciteit en andere noodzakelijke infrastructurele voorzieningen, waarbij wordt aangegeven:
   a. welke voorzieningen noodzakelijk zijn voordat ondernemers zich daadwerkelijk kunnen vestigen;
   b. welke planning door de betrokken netbeheerders en andere partijen is bevestigd;
   c. welke financiële gevolgen ontstaan wanneer deze voorzieningen later beschikbaar komen dan geraamd;
   d. welke mogelijkheden bestaan om de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren en daarmee financiële risico's te beperken;
6. inzichtelijk te maken welke gevolgen vertraging van De Purmer heeft voor de transformatie van de Julianaweg, waaronder:
   a. de uitvoerbaarheid van de beoogde gebiedstransformatie;
   b. de planning van mogelijke woningbouwontwikkelingen;
   c. de kosten van de gemeentelijke projectorganisatie;
   d. de financiële verplichtingen en risico's die de gemeente bij de transformatie zelf draagt;
7. bij toekomstige voorstellen voor nieuwe substantiële financiële verplichtingen binnen het programma De Purmer en de transformatie Julianaweg de raad vooraf te informeren over de actuele risicoanalyse en de gevolgen voor de gemeentelijke financiële positie, met inachtneming van reeds verleende bevoegdheden en bestaande verplichtingen;
8. de gevraagde informatie zoveel mogelijk te baseren op bestaande projectadministraties, grondexploitatieberekeningen en ondernemerscontacten, zodat onnodige externe onderzoekskosten worden voorkomen;

Toelichting: De grondexploitatie De Purmer kent een smalle marge en een lange looptijd, en de verplaatsing van bedrijven van de Julianaweg is niet af te dwingen. De raad wil weten hoe hard de verwachte grondverkopen zijn en wat vertraging betekent, zonder bedrijfsvertrouwelijke gegevens te schaden.

Constaterende dat:

1. de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer en de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg met elkaar samenhangen, omdat de transformatie van de Julianaweg naar een

gemengd woon-werkgebied met circa 740 woningen mede afhangt van de verplaatsing van bedrijven naar De Purmer;
2. de gemeente voor De Purmer actief grondbeleid voert; de grondexploitatie is op 17 oktober 2024 geopend en de boekwaarde bedraagt naar verwachting eind 2026 circa € 25 miljoen;
3. de gronden zijn verworven boven de agrarische waarde, zodat de gemeente een afboekingsrisico loopt als het omgevingsplan niet wordt vastgesteld;
4. het omgevingsplan voor De Purmer, dat volgens de Zomernota 2026 in het derde kwartaal van 2026 zou worden vastgesteld, nog niet door de raad is vastgesteld;
5. de Commissie voor de milieueffectrapportage in haar toetsingsadvies van 13 oktober 2026 adviseert het milieueffectrapport aan te vullen voordat de raad over het omgevingsplan besluit, onder meer met scenario's voor het aantal bedrijven dat van de Julianaweg verhuist en de gevolgen daarvan, en met duidelijkheid over hoe hard de verplaatsingsambitie is;
6. de grondexploitatie uitgaat van nog te realiseren opbrengsten van circa € 98,9 miljoen, tegenover een verwacht positief eindresultaat van circa € 0,37 miljoen, en een looptijd van meer dan tien jaar heeft;
7. de in 2025 aangetrokken lening van € 15,7 miljoen in 2030 moet worden afgelost uit grondverkopen in De Purmer;
8. de transformatie van de Julianaweg volgens het Ontwikkelkader van 29 januari 2026 stapsgewijs en organisch plaatsvindt, zodat bedrijfsverplaatsingen niet kunnen worden afgedwongen;
9. het college aangeeft met bedrijven in gesprek te zijn over eventuele verplaatsing naar De Purmer;
10. de begroting netcongestie als risico noemt en het college overleg voert met Liander over de beschikbare energiecapaciteit, waarover eind 2026 een raadsinformatiebrief is aangekondigd;
11. vertragingen bij grondverkopen, bedrijfsverplaatsingen en infrastructurele voorzieningen financiële gevolgen kunnen hebben voor de gemeentelijke begroting;

Overwegende dat:

1. vrijblijvende belangstelling van ondernemers niet gelijkgesteld kan worden aan juridisch bindende afspraken of gegarandeerde grondopbrengsten;
2. de gemeenteraad inzicht moet hebben in de mate waarin verwachte grondverkopen daadwerkelijk zijn onderbouwd;
3. een vertraging van bedrijfsverplaatsingen gevolgen kan hebben voor zowel De Purmer als de herontwikkeling van de Julianaweg;
4. het financiële risico van grondexploitaties mede wordt bepaald door rente, grondverwerving, bouwrijp maken, infrastructurele kosten en het moment waarop opbrengsten worden gerealiseerd;
5. de raad zijn kaderstellende en controlerende taak alleen goed kan uitvoeren wanneer deze risico's en afhankelijkheden inzichtelijk zijn;
6. daarbij de bedrijfsvertrouwelijke informatie van individuele ondernemers moet worden beschermd;

Partijnamen en -logo’s indienende fracties:

LOKAAL
EDAM-VOLENDAM