

# Jaarstukken 2024

Versie: Vastgesteld door raad

19 juni 2025



# Financiering

## Algemeen

Deze paragraaf informeert de raad over het treasurybeleid en het risicobeheer van de financieringsportefeuille. De treasuryfunctie ondersteunt de uitvoering van de programma's. Daarbij neemt de gemeente de kaders in acht die zijn geregeld in de wet Financiering Decentrale Overheden (Fido).

## De Wet Financiering Decentrale Overheden

Het belangrijkste uitgangspunt van deze wet is het beheersen van de (mogelijk) uit de treasuryfunctie voortvloeiende risico's. Door middel van het stellen van eisen aan de kasgeldlimiet en de renterisiconorm worden de renterisico's van zowel de korte als de lange schuld door de wet begrensd. Ook verplicht de wet gemeenten twee treasury instrumenten te hanteren:

- Het door de raad vaststellen van een treasurystatuut;
- Het in de begroting en jaarstukken opnemen van een financieringsparagraaf.

## Treasurystatuut

Het beleidsmatige kader voor het uitvoeren van de treasuryfunctie is vastgelegd in het '[Treasurystatuut Gemeente Diemen 2016](#)'. Het statuut onderscheidt vier algemene doelstellingen:

- Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
- Het beschermen van gemeentelijke vermogens- en (rente-)resultaten tegen ongewenste financiële risico's;
- Het minimaliseren van de interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
- Het optimaliseren van de renteresultaten.

## Financieringsparagraaf

### *Renteontwikkelingen*

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rente in 2024 meerdere keren verhoogd tot 2% eind 2024. Door de rente te verhogen, hoopt de ECB de economie wat af te remmen en zo ervoor te zorgen dat prijzen minder hard stijgen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de (langlopende) rentetarieven. De verwachting is dat deze geleidelijk verder zullen oplopen. In de Programmabegroting 2024 is rekening gehouden met oplopende rentetarieven op basis van de gegevens in september 2023.

## Treasurybeheer

Bij het treasurybeheer onderscheiden we de volgende deelfuncties:

- Risicobeheer (renterisico's en kredietrisico's);
- Kasbeheer;
- Gemeentefinanciering.

### Risicobeheer

Risicobeheersing vormt één van de pijlers van de Wet Fido. In beginsel kunnen de risico's die verbonden zijn aan de uitvoering van de treasuryfunctie worden onderscheiden in renterisico's, kredietrisico's, koersrisico's en valutarisico's. Voor onze gemeente zijn de twee laatstgenoemde risico's niet van toepassing, want onze gemeente heeft geen vrij verhandelbare aandelen en dergelijke en leningen worden uitsluitend verstrekt, aangegaan of gegarandeerd in euro's.

### Renterisico kortlopende schuld

Het financieren van de gemeentelijke huishouding door middel van kortlopende geldleningen en de kredietfaciliteit bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) is gebonden aan de norm die de kasgeldlimiet van de Wet Fido stelt. Dit is 8,5% van het begrotingstotaal per 1 januari van het begrotingsjaar.

### Kasgeldlimiet

Met de kasgeldlimiet is in de Wet Fido een norm gesteld voor het maximum bedrag waarop de gemeente haar bedrijfsvoering mag financieren met kortlopende leningen (< 1 jaar). Daaronder valt ook het 'rood' staan bij de bank. De norm bedraagt 8,5% van het begrotingstotaal bij aanvang van het begrotingsjaar. Er is sprake van een overschrijding van de kasgeldlimiet wanneer de netto kortlopende schuld per de eerste dag van elk van de drie maanden in een kwartaal, hoger is dan de berekende limiet.

In 2024 bedroeg het begrotingstotaal van de gemeente € 123 miljoen. De kasgeldlimiet voor de gemeente bedroeg € 10,5 miljoen.

Kasgeldlimiet	1ste kwartaal	2de kwartaal	3de kwartaal	4de kwartaal
<b>1. Toegestane kasgeldlimiet</b>				
Begrotingstotaal 2024	123.127	123.127	123.127	123.127
- in procenten van de grondslag	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
<b>- in bedrag</b>	<b>10.466</b>	<b>10.466</b>	<b>10.466</b>	<b>10.466</b>
<b>2. Omvang vlottende korte schuld</b>				
Opgenomen gelden < 1 jaar	-	-	-	-
Schuld in rekening-courant				
Gestorte gelden door derden < 1 jaar				
<b>Totale omvang van de vlottende schuld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Vlotende middelen</b>				
Contante gelden in kas	1	-	-	-
Tegoeden in rekening-courant	503	-	-	-
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	12.305	6.839	6.203	1.281
<b>Totale omvang van de vlottende omvang</b>	<b>12.809</b>	<b>6.839</b>	<b>6.203</b>	<b>1.281</b>
<b>Toets kasgeldlimiet</b>				
Totaal netto vlotende schuld (2)-(3)	-12.809	-6.839	-6.203	-1.281
Toegestane kasgeldlimiet (1)	10.466	10.466	10.466	10.466
<b>Ruimte (+)/Overschrijding (-) = (1)-(4)</b>	<b>23.275</b>	<b>17.305</b>	<b>16.669</b>	<b>11.747</b>

Door het de ontvangst van specifieke uitkeringen, compensabele btw en het uitblijven van nieuwe investeringen is in het eerste half jaar van 2024 een financieringsoverschot ontstaan. Hierdoor hoefde we geen kasgeldleningen aan te trekken.

Het financieringsoverschot fluctueerde tussen de € 5 en € 10 miljoen. Dergelijke overschotten worden de BNG ingezet voor schatkistbakieren (overschotten worden ingezet voor tekorten bij andere gemeenten). In 2024 bracht het Schatkistbankieren € 325.000 aan incidentele extra renteopbrengsten op.

Het financieringsoverschot gaf ons de ruimte om de in juni vrijgevallen langlopende geldlening van € 6 miljoen niet te hoeven herfinancieren. Gevolg hiervan is dat de rente voor langlopende leningen in 2024 € 60.000 lager is en de totale leningenportefeuille is afgenomen.

### *Renterisico langlopende schuld*

Met de renterisiconorm is in de Wet Fido een norm gesteld voor het renterisico op langlopende opgenomen leningen. Op onderstaande Modelstaat B moet de gemeente aan de provincie rapporteren over het renterisico gedurende een periode van vier jaren. De herfinanciering van jaarlijks verplichte aflossingen en de renteherzieningen van lopende geldleningen mogen niet meer bedragen dan 20% van het begrotingstotaal. Het renterisico wordt getoetst aan het bedrag van de renterisiconorm.

De volgende tabel geeft de renterisiconorm weer voor 2024.

Modelstaat B Stap	Variabelen renterisiconorm	Begroot 2024	Rekening 2024
<b>Berekening Renterisiconorm</b>			
(4a)	Begrotingstotaal 2024	123.127	124.642
(4b)	Percentage regeling	20%	20%
(4) = (4a x 4b/100)	Renterisiconorm	24.625	24.928
<b>Berekening ruimte / overschrijding</b>			
-1	Renteherzieningen	-	-
-2	Aflossingen		6.000
-3	Renterisico (1+2)	-	6.000
-4	Renterisiconorm	24.625	24.928
(5a) = (4>3)	Ruimte onder renterisiconorm	24.625	18.928
(5b) = (3>4)	Overschrijding renterisiconorm	-	-

Uit de tabel blijkt dat de gemeente in 2024 de renterisiconorm niet heeft overschreden.

### *Kredietrisico's*

Deze kunnen zich op twee manieren manifesteren:

#### *1. Kredietrisico's op uitgezette deposito's en verstrekte langlopende leningen*

In 2024 had de gemeente geen overtollige liquiditeiten op deposito staan. In 2024 zijn er geen nieuwe langlopende leningen verstrekt.

Bij de reeds verstrekte langlopende geldleningen loopt de gemeente een beperkt risico. Onder 'Uitzettingen' staan ze in een overzicht aflopend naar risico gerangschikt. Ze voldoen alle aan de eisen gesteld in de Wet Fido en het Treasurystatuut of zijn expliciet door de Raad goedgekeurd. Geen enkele geldnemer is in 2024 in gebreke gebleven wat betreft zijn betalingsverplichting.

#### *2. Kredietrisico's op borgstelling (gemeentegaranties)*

Hier maken we onderscheid tussen achtervang (indirecte borgstelling) en directe borgstelling.

Diemen bekleedt samen met het Rijk een achtervangpositie bij de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Hierdoor staat onze gemeente indirect borg voor langlopende leningen die onder directe borging van het WSW aan woningcorporaties zijn verstrekt. Voor hypothecaire geldleningen met Nationale Hypotheek Garantie die onder directe borging van het WEW aan particulieren zijn verstrekt, geldt de achtervangpositie tot 1 januari 2014. Voor hypotheekleningen afgesloten

na die datum heeft het Rijk de achtervangpositie van de deelnemende gemeenten voor 100% overgenomen. Geen van beide stichtingen heeft in 2024 aanspraak gemaakt op de achtervangpositie.

Bij directe borgstelling staat de gemeente jegens geldgevers borg voor de betaling van rente en aflossing op langlopende geldleningen die door lokale organisaties, instellingen of verenigingen zijn aangetrokken en die activiteiten verzorgen welke in het verlengde liggen van de gemeentelijke publieke taak.

In de volgende tabel zijn de leningen opgenomen waarvoor de gemeente zich direct borg heeft gesteld.

Gewaarborgde geldleningen						
Geldnemer	Geldgever	Restant-schuld 31-12-2023	Vermeer-dering 2024	Aflossing 2024	Restant-schuld 31-12-2024	Rente perc.
Kinderkorf	BNG 40.107552	1.150	-	40	1.110	3,65%
Soc. Medisch Centrum Diemen-Zuid	BNG 40.104135.01	209	-	13	196	6,27%
Cordaan Parkstad	Fortis ASR 170.112713	318	-	106	212	7,04%
	BNG 40.85966	424	-	106	318	6,58%
	BNG 40.92554	338	-	84	254	6,35%
St. Ouddielerlaan 543	BNG 40.116010.01	510	-	18	492	3,50%
	BNG 40.103659	250	-	17	233	4,97%
Amsterdamse Mij. tot Stadsherstel	St. Nat. Restauratiefonds	46	-	11	35	2,20%
<b>Totaal</b>		<b>3.245</b>	<b>-</b>	<b>395</b>	<b>2.850</b>	

Alle geldnemers hebben in 2024 tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan. Er is in 2024 geen nieuwe borgstelling afgegeven.

### *Kasbeheer*

In het kader van het kasbeheer hebben we erop toegezien dat ook in 2024 de liquiditeitspositie voldoende was zodat we tijdig aan kortlopende verplichtingen (korter dan 1 jaar) konden voldoen. Zoals vermeld hoefde we geen gebruik te maken van de kredietfaciliteit van de BNG. Sterker ons financieringsoverschot is ingezet voor schatkistbankieren. Dit leverde € 325.000 extra rente op.

### *De Gemeentefinanciering*

Voor de financiering van de diverse investeringen trekt de gemeente langlopende leningen (langer dan 1 jaar) aan. Per 1 januari 2024 stond er voor een totaalbedrag van € 49,5 miljoen aan opgenomen leningen op de balans. In 2024 is er een lening van € 6 miljoen afgelost. Hierdoor heeft de portefeuille langlopende leningen op 31 december 2024 een omvang van € 43,5 miljoen.

De afname is het gevolg van het financieringsoverschot in 2024. Het overschot gaf ons de ruimte om een vrijgevallen langlopende geldlening van € 6 miljoen niet te hoeven herfinancieren.

Portefeuille langlopende leningen						
Geldgever	Boekwaarde 31-12-2023	Opname 2024	Aflossing 2024	Boekwaarde 31-12-2024	Soort lening	Rente- percentage
BNG	6.000.000		6.000.000	-	Fixe	1,949%
Provincie Groningen	5.000.000			5.000.000	Fixe	1,300%
BNG	5.000.000			5.000.000	Fixe	1,958%
Aegon Levensverzekering	7.500.000			7.500.000	Fixe	1,030%
BNG	7.500.000			7.500.000	Fixe	0,900%
BNG	6.000.000			6.000.000	Fixe	1,550%
BNG	7.500.000			7.500.000	Fixe	2,080%
BNG	5.000.000			5.000.000	Fixe	3,110%
<b>Totaal</b>	<b>49.500.000</b>	<b>-</b>	<b>6.000.000</b>	<b>43.500.000</b>		

### Uitzettingen

Behalve langlopende opgenomen leningen heeft de gemeente ook langlopende uitgezette leningen. Deze zijn verstrekt in het kader van de publieke taakuitoefening.

Langlopende uitzettingen	Boekwaarde 31-12-2023	Opname 2024	Aflossing 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Hypothecaire geldleningen	399		6	393
Lening aan SVn	6.843	205		7.048
Leningen aan diverse sportverenigingen	172		11	161
Overige langlopende uitzettingen	111		5	106
<b>Totaal</b>	<b>7.525</b>	<b>205</b>	<b>22</b>	<b>7.708</b>

In 2024 zijn er nog drie hypothecaire geldleningen waarop wordt afgelost. Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is de rente á € 182.000 van 2024 toegevoegd. De sportverenigingen hebben € 22.000 afgelost.

### Saldo financieringsfunctie

Het saldo van de financieringsfunctie bestaat uit het saldo van:

- De werkelijk betaalde rente over aangetrokken leningen en opgenomen middelen in rekening courant ("roodstand");
- De werkelijk ontvangen rente over verstrekte leningen, beleggingen (deposito's) en credit-saldi in rekening courant.

Het volgende overzicht is een saldo van de werkelijk betaalde en ontvangen rente en vergelijkt ze met de bedragen van de begroting.

Saldo financieringsfunctie	Begroting 2024	Rekening 2024	Vershil 2024
Betaalde rente langlopende leningen o/g	-840	-829	11
Betaalde rente kortlopende leningen o/g	-5	-	5
Ontvangen rente langlopende leningen u/g	100	233	133
Ontvangen rente kortlopende leningen u/g	325	322	-3
<b>Totaal</b>	<b>-420</b>	<b>-274</b>	<b>146</b>

Grootste oorzaak van het positieve resultaat bij de rente over langlopende leningen is de rente die we van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) hebben ontvangen. Bij het SVn staat geld gereserveerd voor starters- en duurzaamheidsleningen. Over de niet ingezette gelden ontvangen we rente. In 2024 bedroeg dit € 215.000. Dat is € 120.000 meer dan we hadden begroot.



# Grondbeleid

## Algemeen beleid

In januari 2019 is de [Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2019](#) door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente Diemen haar grondbeleid voor de komende jaren geactualiseerd. In de geactualiseerde nota zijn beleidskaders, die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid, samengevoegd. Ook is deze actualisatie rekening gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving van onder andere Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV), Aanbestedingswet, Europese regelgeving staatsteun en Wet vennootschapsbelasting overheidsondernemingen. Tevens is bij het samenstellen van deze nota rekening gehouden met ontwikkelingen in de maatschappij, mogelijke ambities en opgaven waarvoor grondbeleid in Diemen wordt ingezet. Daarnaast staat in de nota binnen welke juridische kaders en keuzevrijheden wordt gewerkt.

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die met deze nota gecontinueerd wordt, is dat de gemeente sinds 2011 de voorkeur geeft aan passief/faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van projecten. Faciliterend grondbeleid is het hoofduitgangspunt waarbij alle kosten (in theorie) kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Met faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich tot haar regulerende en publiekrechtelijke taak. De aankoop en exploitatie van gronden gebeurt bij voorkeur door private partijen. Alleen in situaties, waarbij risico's voldoende beheersbaar zijn, kan actief grondbeleid toegepast worden, waarbij de gemeente zelf gronden verwerft en uitgeeft. Daarnaast kan het zijn dat het bestuur van mening is dat een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, maar dat marktpartijen dit niet kunnen of willen oppakken, dan zal de gemeente ook actief grondbeleid moeten voeren. Tot slot heeft de gemeente historisch gezien, nog een aantal gronden in bezit die zij de komende jaren actief verkoopt.

Dit betekent dat de gemeente Diemen een situationeel grondbeleid voert: passief waar kan en actief waar moet. Het college maakt een afweging of zij gebruik wil maken van actief of facilitair/ passief grondbeleid.

In de nota Grondbeleid is ook vastgelegd dat het college elk jaar bij de jaarrekening het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) aanbiedt aan de gemeenteraad. Dit zal ook bij de jaarrekening 2024 het geval zijn. Hierin wordt de verantwoording afgelegd en inzicht gegeven in alle activiteiten m.b.t. het beheren en exploiteren van gronden; o.a. over grondexploitaties en 'gronden niet in exploitatie'.

### *Grondprijzen*

Naast de Nota Grondbeleid legt de gemeente in een aparte nota haar grondprijsbeleid vast: de Nota Grondprijzen. De vaststelling van deze nota is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De [Nota Grondprijzen, actualisatie per 1-1-2025](#), is door het college in december 2024 vastgesteld. De volgende actualisatie wordt per 1-1-2027 verwacht.

### *Erfpacht*

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Herziening erfpachtbeleid vastgesteld. Hiermee zijn de kaders voor uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gemeentelijke gronden ten behoeve van woondoeleinden vastgelegd. Met dit kader kunnen de bestaande tijdelijke erfpachtcontracten omgezet worden naar een nieuwe toekomstbestendige regeling. De regeling is ingegaan per 1 oktober 2020, wat inmiddels geresulteerd heeft in de eerste omzettingen vanaf eind 2020. Dit zal de komende jaren doorgaan tot alle woningen op erfpacht zijn omgezet naar de nieuwe regeling.