

# Jaarstukken 2025

Versie: Ter bespreking auditcommissie en  
informatieve raad



# 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 in de eerste helft van 2025 de rente in meerdere stappen verlaagd tot een niveau van 2,0%. Door de stabiliserende inflatie hield de ECB de rente in de tweede helft van 2025 stabiel, waardoor de depositorente het jaar op 2,0% eindigde.

## 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 2025 bedroeg het begrotingstotaal van de gemeente € 131 miljoen. De kasgeldlimiet voor de gemeente bedroeg € 11,1 miljoen.

Kasgeldlimiet	1ste kwartaal	2de kwartaal	3de kwartaal	4de kwartaal
<b>1. Toegestane kasgeldlimiet</b>				
Begrotingstotaal 2025	130.876	130.876	130.876	130.876
- in procenten van de grondslag	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
<b>- in bedrag</b>	<b>11.124</b>	<b>11.124</b>	<b>11.124</b>	<b>11.124</b>
<b>2. Omvang vlottende korte schuld</b>				
Opgenomen gelden < 1 jaar	5.000	9.000	7.000	6.000
Schuld in rekening-courant				
Gestorte gelden door derden < 1 jaar				
<b>Totale omvang van de vlottende schuld</b>	<b>5.000</b>	<b>9.000</b>	<b>7.000</b>	<b>6.000</b>
<b>3. Vlotende middelen</b>				
Contante gelden in kas	1	-	-	-
Tegoeden in rekening-courant	547	-	3	32
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	5.657	7.989	-6.817	-6.083
<b>Totale omvang van de vlottende omvang</b>	<b>6.205</b>	<b>7.989</b>	<b>-6.814</b>	<b>-6.051</b>
<b>Toets kasgeldlimiet</b>				
Totaal netto vlotende schuld (2)-(3)	-1.205	1.011	13.814	12.051
Toegestane kasgeldlimiet (1)	11.124	11.124	11.124	11.124
<b>Ruimte (+)/Overschrijding (-) = (1)-(4)</b>	<b>12.329</b>	<b>10.113</b>	<b>-2.690</b>	<b>-927</b>

In 2025 is onze kasgeldpositie negatief geworden nadat we een vrijgevalle langlopende lening niet hebben geherfinancierd. Reden daartoe was de onstabiele rente. Het financieringstekort dat hierdoor ontstond hebben we met kortlopende kasgeldleningen opgevangen. In december hebben we een nieuwe langlopende lening aangetrokken. Door de oplopende rente bedragen in 2025 de rentekosten over langlopende leningen € 25.000 meer dan begroot.

#### *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 2025.

Modelstaat B Stap	Variabelen renterisiconorm	Begroot 2025	Rekening 2025
<b>Berekening Renterisiconorm</b>			
(4a)	Begrotingstotaal 2025	130.876	132.655
(4b)	Percentage regeling	20%	20%
(4) = (4a x 4b/100)	Renterisiconorm	26.175	26.531
<b>Berekening ruimte / overschrijding</b>			
-1	Renteherzieningen	-	-
-2	Aflossingen	5.000	5.000
-3	Renterisico (1+2)	5.000	5.000
-4	Renterisiconorm	26.175	26.531
(5a) = (4>3)	Ruimte onder renterisiconorm	21.175	21.531
(5b) = (3>4)	Overschrijding renterisiconorm	-	-

Uit de tabel blijkt dat de gemeente in 2025 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 2025 had de gemeente geen overtollige liquiditeiten op deposito staan. In 2025 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 2025 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 2025 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 31-12-2024	Vermeer-dering 2025	Aflossing 2025	Restant-schuld 31-12-2025	Rente perc.
Kinderkorf	BNG 40.107552	1.110		40	1.070	3,65%
Soc. Medisch Centrum Diemen-Zuid	BNG 40.104135.01	196		13	183	6,27%
Cordaan Parkstad	Fortis ASR 170.112713	212		106	106	7,04%
	BNG 40.85966	318		106	212	6,58%
	BNG 40.92554	254		85	169	6,35%
St. Ouddiernerlaan 543	BNG 40.116010.01	492		19	473	3,50%
	BNG 40.103659	233		16	217	4,97%
Amsterdamse Mij. tot Stadsherstel	St. Nat. Restauratiefonds	35		12	23	2,20%
<b>Totaal</b>		<b>2.850</b>	<b>-</b>	<b>397</b>	<b>2.453</b>	

Alle geldnemers hebben in 2025 tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan. Er is in 2025 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.

### *De Gemeentefinanciering*

Voor de financiering van de diverse investeringen trekt de gemeente langlopende leningen (langer dan 1 jaar) aan. Per 1 januari 2025 stond er voor een totaalbedrag van € 43,5 miljoen aan opgenomen leningen op de balans. In 2025 is er een lening van € 5 miljoen afgelost en hebben we in december een nieuwe langlopende lening van € 7,5 miljoen aangetrokken. Hierdoor heeft de portefeuille langlopende leningen op 31 december 2025 een omvang van € 46,0 miljoen.

Portefeuille langlopende leningen						
Geldgever	Boekwaarde 31-12-2024	Opname 2025	Aflossing 2025	Boekwaarde 31-12-2025	Soort lening	Rente-percentage
Aegon Levensverzekering	7.500.000			7.500.000	Fixe	1,030%
Provincie Groningen	5.000.000		5.000.000	-	Fixe	
BNG	5.000.000			5.000.000	Fixe	1,958%
BNG	6.000.000			6.000.000	Fixe	1,550%
BNG	7.500.000			7.500.000	Fixe	0,900%
BNG	7.500.000			7.500.000	Fixe	2,080%
BNG	5.000.000			5.000.000	Fixe	3,110%
BNG		7.500.000		7.500.000	Fixe	3,610%
<b>Totaal</b>	<b>43.500.000</b>	<b>7.500.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>46.000.000</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 31-12-2024	boekwaarde 01-01-2025 (corr. Oude jaren)	Opname 2025	Aflossing 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Hypothecaire geldleningen	393	395		5	388
Lening aan SVn	7.048	7.048	127		7.175
Leningen aan diverse sportverenigingen	161	144		6	155
Overige langlopende uitzettingen	106	60		11	95
<b>Totaal</b>	<b>7.708</b>	<b>7.647</b>	<b>127</b>	<b>22</b>	<b>7.813</b>

In 2025 zijn er nog drie hypothecaire geldleningen waarop wordt afgelost. Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is de rente á € 127.000 van 2025 toegevoegd.

De sportverenigingen hebben € 6.000 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 2025	Rekening 2025	Vershil 2025
Betaalde rente langlopende leningen o/g	-710	-735	-25
Betaalde rente kortlopende leningen o/g	-	-	-
Ontvangen rente langlopende leningen u/g	150	154	4
Ontvangen rente kortlopende leningen u/g	100	124	24
<b>Totaal</b>	<b>-460</b>	<b>-456</b>	<b>4</b>

Oorzaak van het negatieve resultaat bij de rente over langlopende leningen is de rente van de herfinanciering van een langlopende lening. Daartegenover staat het renteresultaat voor kortlopende leningen.



# Grondbeleid

## Algemeen beleid

De [Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2026](#) is door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee is het grondbeleid van de gemeente Diemen geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de huidige werkwijze en het actuele juridische kader. De nota bundelt de relevante beleidskaders die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, het Didam-arrest, de actuele BBV-regels en het vernieuwde erfpachtbeleid. Ook zijn maatschappelijke ontwikkelingen, gemeentelijke ambities en toekomstige opgaven meegenomen.

De actualisatie betreft vooral een actualisatieslag van wet- en regelgeving; de principes van het Diemense grondbeleid zijn niet gewijzigd. Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die wordt voortgezet, is het hanteren van situationeel grondbeleid: faciliterend waar mogelijk, actief waar nodig. De gemeente geeft de voorkeur aan passief/ faciliterend grondbeleid, waarbij de aankoop en exploitatie van gronden in beginsel door private partijen gebeurt en gemeentelijke kosten (in theorie) volledig kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Actief grondbeleid wordt alleen toegepast wanneer risico's voldoende beheersbaar zijn of wanneer ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk worden geacht, maar niet door marktpartijen worden opgepakt. 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. Daarnaast is in de nota vastgelegd dat het college jaarlijks bij de jaarrekening het *Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG)* aanbiedt aan de gemeenteraad. Dit geldt ook voor de jaarrekening 2025. In het MPG wordt verantwoording afgelegd over alle gemeentelijke activiteiten op het gebied van grondzaken, waaronder de grondexploitaties en de "gronden niet in exploitatie". Daarmee wordt het financieel beheer transparant, voorspelbaar en in lijn met de BBV-vereisten georganiseerd.

### *Grondprijzen*

Naast de Nota Grondbeleid legt de gemeente in een aparte nota haar grondprijnsbeleid 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 omzettingen vanaf eind 2020. Dit zal de komende jaren doorgaan tot alle woningen op erfpacht zijn omgezet naar de nieuwe regeling.