



# Jaarstukken 2025

Versie: Ter bespreking auditcommissie en  
informatieve raad



## Financiële vaste activa

Verloop van de financiële vaste activa	Boekwaarde 31-12-2024	Lening/ deelneming	Afschrijvingen	Aflossingen	Boekwaarde 31-12-2025
Deelnemingen					
Kapitaalvestrekkingen aan deelnemingen	1.736	21	-	-	1.757
Overige langlopende leningen u/g					
Overige langlopende leningen u/g	7.625	127	-	22	7.730
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>9.361</b>	<b>148</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>9.487</b>

De effectenportefeuille van Diemen bestaat uit onderstaande onderdelen. Deze portefeuille is in 2025 niet veranderd.

- aandelen NV Bank voor Nederlandse Gemeenten;
- Meerlanden Holding NV.

### Overige langlopende leningen

Deze post bestaat voor het grootste gedeelte uit hypothecaire geldleningen door de gemeente verstrekt aan ambtenaren van de gemeente. Met ingang van 2009 worden geen hypothecaire geldleningen meer verstrekt. Het verkregen onroerend goed van de ambtenaar dient als onderpand voor de verstrekte hypotheek. In 2025 zijn er wederom een aantal hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost.

## Vorraden

### Vorraden - Onderhanden werk

Vorraden - onderhanden werk	Boekwaarde 31-12-2024	Vermeerde- ringen	Verminde- ringen	Boekwaarde 31-12-2025
De Sniep	1.616	1,658-	368-	-410
Holland Park	-14.987	613	38-	-14.412
Buitenlust	464	267	154-	577
Harmoniehof	431	159		590
Subtotaal - onderhanden werk	-12.476	-619	-560	-13.655
Voorziening Grondzaken	-464	-112		-576
<b>Totaal</b>	<b>-12.940</b>	<b>-731</b>	<b>-560</b>	<b>-14.231</b>

De gemaakte kosten en ontvangsten in de grondexploitatie Plantage De Sniep, Holland Park, Harmoniehof en Buitenlust zijn verwerkt in de balanscijfers.

Geraamde nog te maken kosten en opbrengsten	Kosten nominaal	Opbrengsten nominaal
De Sniep	1.558	1.423
Holland Park	3.743	5.715
Buitenlust	623	611
Harmoniehof	1.448	2.271
<b>Totaal</b>	<b>7.372</b>	<b>10.020</b>

De nog te maken kosten betreffen kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de plangebieden, alsmede plankosten voor voorbereiding en toezicht van deze werkzaamheden. Daarnaast zijn hier te activeren kosten opgenomen.

De opbrengsten betreffen nog te realiseren grondopbrengsten vanuit grondverkoop van de bouwrijpe kavels t.b.v. woningbouw en te ontvangen subsidies.

Voor een nadere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de toelichting in de paragraaf Grondbeleid en het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2025.

Geraamd eindresultaat	Eindjaar	Kosten totaal nominaal	Opbrengsten totaal nominaal	Rente en Inflatie	Geraamd eindresultaat	Geraamd eindresultaat gecorrigeerd <sup>1</sup>
De Sniep	2029	97.113	97.388	-38	237	-1.071
Holland Park	2031	20.262	36.646	1.260	17.645	30.917
Buitenlust	2028	1.354	765	-33	-622	-622
Harmoniehof	2030	2.038	2.271	-7	218	218
<b>Totaal</b>		<b>120.767</b>	<b>137.070</b>	<b>1.181</b>	<b>17.478</b>	<b>29.442</b>

Grondexploitatie(s) worden doorgerekend met de Dynamische Eindwaarde Methodiek. Dat wil zeggen dat bij het berekenen van het resultaat alle kosten en opbrengsten inclusief inflatie en rente tot de einddatum van het project worden meegenomen. In de gemeente Diemen wordt gerapporteerd op basis van het resultaat bij afsluiting van het project (de eindwaarde).

In de berekening van een grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten op basis van parameters en de fasering doorgerekend naar de toekomst. De gebruikte parameters zijn bepalend voor de toekomstverwachting van het project. De parameters zijn bepaald op basis van de gemiddelde prijsverwachting van de komende vijf jaar.

De waardering van de gronden in exploitatie per 31 december 2025 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen volgens het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2025 van de gemeente Diemen. Deze grondexploitatiereningen zijn gebaseerd op de huidige inzichten en de naar dit moment best mogelijk inschatting van de ramingen, scenario's en verwachte (financiële) uitkomsten. Jaarlijks worden de exploitaties geactualiseerd om te anticiperen op ontwikkelingen. Op basis hiervan zijn de (aangepaste) voorzieningen en risicoreserveringen gevormd in de jaarrekening 2025.

De waardering van de projecten en het bepalen van de hoogte van de voorzieningen is daarmee gebaseerd op de best betrouwbare inschatting die de gemeente naar huidige inzichten maakt.

Programmering, fasering en omvang van ramingen blijven belangrijke onzekerheden. Na het moment van vaststellen van de jaarrekening 2025, zijn dit de beste en meest actuele inschattingen opgesteld door de gemeente. Volgens de BBV voorschriften is het verplicht om jaarlijks op basis van het voorzichtigheids- en realisatiebeginsel tussentijds winst te nemen. De in 2025 genomen (tussentijdse) winst voldoet aan deze eisen. De (tussentijdse) winsten en getroffen (extra) voorzieningen zijn de best betrouwbare inschattingen naar het moment van vaststellen van de jaarrekening 2025. Voor een nadere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de toelichting in de paragraaf Grondbeleid

Onderstaand de gehanteerde parameters bij de grondexploitaties:

Parameters MPG 2025	De Sniep	Holland Park	Buitenlust	Harmoniehof
1. Kostenstijging	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
2. VTA/ plankosten stijging	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%
3. Opbrengstenstijging	2.0%	0,0%	0,0%	2.0%
4. Rente	1.5%	1,5%	1,5%	1,5%
5. Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

<sup>1</sup> geraamd eindresultaat gecorrigeerd voor reeds genomen winst, inclusief een correctie van rentebaten/-lasten

## Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

### Uitzettingen rentetypische looptijd < 1 jaar

Uitzettingen rentetypische looptijd < 1 jaar	31-12-2024	31-12-2025
Vorderingen op openbare lichamen	9.790	11.365
Uitzettingen in 's Rijks schatkist	1.281	746
Overige vorderingen	6.216	13.476
Voorziening dubieuze debiteuren	-234	-268
Voorziening dubieuze debiteuren WIZ	-1.134	-907
<b>Saldo</b>	<b>15.919</b>	<b>24.412</b>

### Voorziening dubieuze debiteuren

De voorziening dubieuze debiteuren is op basis van de ouderdom van de openstaande debiteuren aangepast.

## Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-2024	31-12-2025
Kassaldi	4	11
Banksaldi	517	573
<b>Saldo</b>	<b>521</b>	<b>584</b>

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren					
Verslagjaar 2025					
(1)	Drempelbedrag	2.197			
		<b>Kwartaal 1</b>	<b>Kwartaal 2</b>	<b>Kwartaal 3</b>	<b>Kwartaal 4</b>
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	505	518	483	474
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	1.692	1.679	1.714	1.723
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
Verslagjaar 2025					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	109.849			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	109.849			
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat				
(1) <sup>2</sup>	Drempelbedrag	2.197			
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		<b>Kwartaal 1</b>	<b>Kwartaal 2</b>	<b>Kwartaal 3</b>	<b>Kwartaal 4</b>
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	45.486	47.136	44.430	43.623
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	505	518	483	474

<sup>2</sup> (4b)\*0,02 + (4c)\*0,002 met een minimum van €1.000.000 als het begrotingstotaal kleiner of gelijk is aan 500 mln. En als begrotingstotaal groter dan € 500 miljoen is is het drempelbedrag gelijk aan € 10 miljoen, vermeerderd met 0,2% van het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat.