

Programmabegroting 2025

Versie: Vastgesteld door Raad

14 november 2024



We verwachten de komende jaren geen grote ontvangsten uit grondexploitatie. Hierdoor zal voor de bekostiging van nieuwe investeringen en de herfinanciering van vrijvallende leningen nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. Rekening houdend met de verwachte oplopende rente ziet u de rentelasten voor langlopende leningen fors oplopen.

Rentes

Activa	Begroting 2025	Passiva	Begroting
Integraal gefinancierd	154.250	Eigen vermogen	49.610
Project gefinancierd	-	Voorzieningen	5.659
Onderhanden werk	-	Schulden bij banken	69.793
Vorderingen	-	Overlopende passiva	-
Liquide middelen	-		
Overlopende activa	-29.189		
Totaal	125.061	Totaal	125.061

Post	2025	2025
Externe rentelasten totaal		-1.330
Extern rentepercentage totaal	3,50%	
Externe rentelasten projectfinanciering		-
Externe rente excl. projectfinanciering	nvt	
Rente eigen vermogen		-
Rente voorzieningen		-
Rentepercentage grondexploitatie	1,75%	
Rente grondexploitatie		239
Rentepercentage voorzieningen op basis van contante waarde	nvt	
Rente voorzieningen contante waarde		-
Bespaarde rente		-

Rentetoerekening	2025	2026	2027	2028
Externe rentelasten over de korte en lange financiering	-1.330	-1.905	-2.355	-2.655
Externe rentebaten	100	100	100	100
Saldo rentelasten en rentebaten	-1.230	-1.805	-2.255	-2.555
Rente die aan de grondexploitatie moet worden doorberekend	239	205	212	256
Rente projectfinanciering die aan het betreffende taakveld wordt toegerekend	-	-	-	-
Saldo doorberekende rente	239	205	212	256
Aan de taakvelden toegerekende rente	-991	-1.600	-2.043	-2.299
Rente over eigen vermogen	-	-	-	-
Rente over voorzieningen	-	-	-	-
Totaal geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente	-991	-1.600	-2.043	-2.299
De aan de taakvelden toegerekende rente (renteomslag)	4.130	4.747	4.683	6.535
Rente resultaat op het taakveld Treasury	3.139	3.147	2.640	4.236

Indien bij de jaarrekening blijkt dat het renteresultaat op het taakveld Treasury groter is dan 25% van de werkelijke rentelasten, dan is de gemeente verplicht dit volgens het BBV te corrigeren.

Grondbeleid

Algemeen beleid

Algemeen beleid

In januari 2019 is de *Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2019* door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee hebben we ons grondbeleid voor de komende jaren geactualiseerd. In de geactualiseerde nota zijn beleidskaders, die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid, samengevoegd. Ook hebben we in 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 hebben we 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 met welke keuzevrijheden we werken.

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die we met deze nota voortzetten, is dat de gemeente sinds 2011 de voorkeur geeft aan passief/faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van projecten. Faciliterend grondbeleid is het hoofduitgangspunt waarbij we alle kosten (in theorie) verhalen op de initiatiefnemer. Met faciliterend grondbeleid beperken we ons tot onze 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 een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk vindt, 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 (beperkt) 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 in 2025 het geval zijn. Hierin leggen we verantwoording af en geven we inzicht in alle activiteiten rond 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 1-1-2023*, heeft het college in december 2022 vastgesteld. De volgende actualisatie wordt per 1-1-2025 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 t.b.v. woondoeleinden vastgelegd. Met dit kader kunnen we de bestaande tijdelijke erfpachtcontracten omzetten naar een nieuwe toekomstbestendige regeling. De regeling is