

Jaarstukken 2020

13-07-2021



Financiële vaste activa

Financiële vaste activa	Boekwaarde per 31-12-2019	Lening/deelneming	Af-schrijvingen	Af-lossingen	Boekwaarde per 31-12-2020
Kapitaalverstrekkingen aan: deelnemingen	1.588	-	-	-	1.588
Overige langlopende leningen	7.723	92	-	-324	7.491
Totaal	9.311	92	-	-324	9.079

De effectenportefeuille bestaat uit aandelen NV Bank voor Nederlandse Gemeenten en Meerlanden Holding NV. Deze portefeuille is in 2020 niet veranderd.

De post overige langlopende leningen 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. Naast dit onderpand is voor ieder verstrekte hypotheek ten gunste van de gemeente een overlijdensverzekering afgesloten door de hypotheeknemer. In 2020 zijn er wederom een aantal hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost.

De vermeerdering in 2020 van € 92.000, wordt veroorzaakt door de rentebaten op de rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Voorraden

Voorraden - Onderhanden werk

Voorraden - onderhanden werk	Boekwaarde per 31-12-2019	Vermeerderingen	Verminderingen	Boekwaarde per 31-12-2020
De Sniep	-3.889	-	150	-3.739
Holland Park	1.244	453	-	1.697
Nieuwe locatie tankstation BP	-89	-	16	-73
Totaal	-2.735	453	166	-2.114

De gemaakte kosten en ontvangsten in Plantage De Sniep, Bergwijkpark en de Nieuwe locatie tankstation BP zijn verwerkt in de balanscijfers.

Geraamde nog te maken kosten en opbrengsten	Kosten nominaal	Opbrengsten nominaal
De Sniep	4.965	1.410
Holland Park	6.936	33.657
Nieuwe locatie tankstation BP	21	-
Totaal	11.922	35.067

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.

Geraamd eindresultaat	Eindjaar	Kosten totaal nominaal	Opbrengsten totaal nominaal	Rente en Inflatie	geraamd eindresultaat
De Sniep	2024	-96.290	96.922	-100	532
Holland Park	2026	-8.727	33.750	1.368	26.391
Nieuwe locatie tankstation BP	2021	-948	1.000	1	53
Totaal		-105.965	131.672	1.269	26.976

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 2020 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen volgens het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2020 van de gemeente Diemen. Welke recent is geactualiseerd en is vastgesteld door de raad op 3 juni 2021. Deze grondexploitatieberekeningen 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 2020.

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 2020, 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 2020 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 2020. 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 2018	De Sniep	Holland Park	Nieuwe locatie BP
1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen	2,0%	2,0%	2,0%
2. Indexatie prijspeil 1-1-2019 naar 1-1-2020	2,0%	2,0%	2,0%
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%
4. Rentepercentage investeringen en opbrengsten	1,5%	1,5%	1,5%
5. Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%