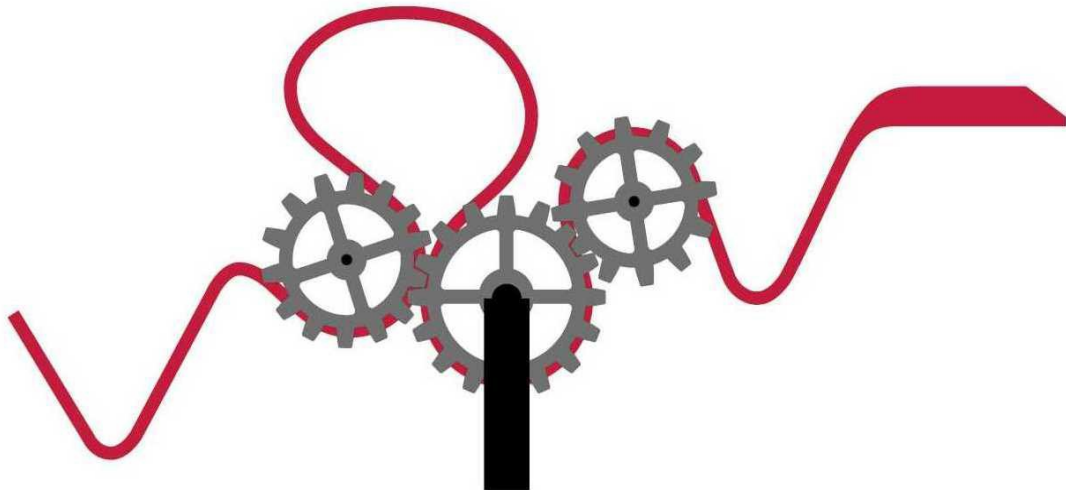


Programmabegroting 2023-2026

Het Industrieschap “De Plaspoelpolder”

(IPP Haaglanden)

Concept



Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Voorwoord..... | 3 |
| 2. Beleidsbegroting..... | 6 |
| 2.1 Programma Algemeen Bestuur..... | 7 |
| 2.1.1 Inleiding..... | 7 |
| 2.1.2 Bestuur en kernorganisatie..... | 7 |
| 2.1.3 Businesscases Toekomstvisie..... | 8 |
| 2.1.4 Wat mag het kosten?..... | 12 |
| 2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties..... | 13 |
| 2.2.1 Sylvain Poonsstraat..... | 13 |
| 2.2.2 Businesspark Hoornwijck..... | 13 |
| 2.2.3 Wat mag het kosten?..... | 14 |
| 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties..... | 15 |
| 2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder..... | 15 |
| 2.3.2 Wat mag het kosten?..... | 16 |
| 3. PARAGRAFEN..... | 18 |
| Weerstandvermogen en risicobeheersing..... | 19 |
| Onderhoud kapitaalgoederen..... | 27 |
| Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze..... | 28 |
| Verbonden partijen..... | 28 |
| Grondbeleid..... | 29 |
| Lokale heffingen..... | 31 |
| Financiering..... | 32 |
| 4. Financiële begroting..... | 34 |
| 4.1 Programmabegroting 2023..... | 35 |
| 4.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen..... | 36 |
| 4.3 Meerjarenbegroting 2023-2026..... | 37 |
| 6. Bijlagen..... | 39 |
| Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen..... | 40 |
| Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden..... | 41 |

| | |
|---|----|
| Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves | 42 |
| Bijlage 4 Kaartje terreinen IPP | 43 |
| Bijlage 5 Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022..... | 44 |

1. Voorwoord

Inleiding.

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2023-2026 van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" (verder IPP Haaglanden) en beslaat dus de komende nieuwe collegeperiode.

Het IPP Haaglanden is opgericht in 1953 en richt zich inmiddels op veel meer dan alleen de uitgifte van gronden en de huisvesting van bedrijven met als doel het verbeteren van het vestigingsklimaat en het behoud en groei van werkgelegenheid, specifiek in de gebieden die behoren tot het grondgebied van Den Haag en Rijswijk.

Het IPP Haaglanden bestaat dus in het begrotingsjaar 2023, al 70 jaar! Een bijzondere mijlpaal in algemene zin voor een gemeenschappelijke regeling tussen twee gemeenten en in het bijzonder dat de regeling nog steeds zijn waarde en functie vervult voor beide gemeenten.

De groeiende aandacht voor bedrijventerreinen.

De problematiek rondom bedrijventerreinen is fors, is groter geworden in de "strijd om de ruimte": de schaarste in ruimte neemt toe.

Het vraagt om een groeiende aandacht in onze regio voor ruimte voor bedrijvigheid en het behoud van werkgelegenheid. Het vraagt ook om nieuwe vormen van aanpak en om het beter benutten van de ruimte die er wel is. Het IPP Haaglanden kan door haar ontwikkelkracht daar mede een rol in vervullen en mogelijk ook onze regio versterken.

Dit is ook beschreven in de toekomstvisie IPP Haaglanden waarover in 2021 besluitvorming heeft plaatsgevonden. In deze toekomstvisie is besloten een aantal businesscases uit te werken.

In 2021 zijn deze businesscases, waarin wordt onderzocht welke rol het IPP Haaglanden kan spelen in de ontwikkeling of herstructurering van gebiedsdelen van bedrijventerreinen, opgestart.

Businesscases Middengebied Plaspoelpolder/Rijswijk en Westvlietweg/Den Haag.

Er worden businesscases in de praktijk uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst, concreet voor het Middengebied in het bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk en het bedrijventerrein Westvlietweg in Den Haag.

Op basis van de uitkomsten van de businesscases is eind 2021 een volgende stap gezet in de organieke en financiële aanpak van deze gebieden, waarin beide gebieden meer als zogenaamde "kanszones" voor nieuwe bedrijvigheid worden benaderd. We doen dat in nauwe samenwerking met de gemeenten Den Haag en Rijswijk, alsook met het lokaal georganiseerde bedrijfsleven. Daarbij gaat het niet alleen om thema's als herstructurering en ruimte voor bedrijvigheid, maar ook in toenemende mate om thema's als verduurzaming, klimaatadaptatie, energietransitie, veiligheid en aanpak van ondermijning. Een palet aan onderwerpen die binnen de gebiedsontwikkeling vandaag de dag om een gerichte aanpak en afstemming vragen.

In de loop van het jaar 2022 zal verdere intensivering plaats vinden, waar ook extra financiële middelen vanuit het IPP Haaglanden noodzakelijk worden geacht, om de gebiedsaanpak succesvol een kans te geven, met de verwachting dat het ook leidt tot cofinanciering van andere partijen.

Kortom, een grote ambitie, die betekenisvol kan en zal zijn voor beide gemeenten en voor het vestigingsklimaat en groei van werkgelegenheid in het bijzonder. De professionalisering die dat met zich meebrengt heeft er ook toe geleid om het IPP Haaglanden meer op de kaart te zetten: de website is een "nieuw leven" gegeven, een nieuwe verfrissende lay-out (IPP Haaglanden!), de jaarrekening wordt vertaald in een meer leesbaar jaarverslag, actiever zijn via social media als LinkedIn, alsook het aanhalen van de contacten met de Provincie Zuid-Holland, MRDH en BPH.

Afronding herstructurering gebied Treubstraat e.o. Rijswijk.

Naast de uitwerking van deze businesscases rondt het IPP Haaglanden in 2023 zeer succesvol het tot de verbeelding sprekende project "Treubstraat e.o." af. Een grote verdienste van het IPP Haaglanden. Een gerichte ingreep in een rotte kies van het gebied Plaspoelpolder maakt plaats voor eigentijdse bedrijven; prachtig voorbeeld ook van herstructurering en daarmee het beter benutten van ruimte. Het IPP Haaglanden mag hier met recht trots op zijn.

Hoorndijk, Sylvain Poonsstraat en overige gronden.

Het IPP Haaglanden is ook nog actief in het Wateringsveld en in Hoornwijk. Het N-kavel Hoornwijk is tot 2021 in gebruik geweest door de projectorganisatie Rotterdamsebaan. Nu de Rotterdamsebaan gereed is, zal in 2023 verder worden gewerkt aan de gewenste invulling/ ontwikkeling van dit terrein. Het overleg daarover wordt verder geïntensiveerd met de gemeente Den Haag. Mogelijk dat het terrein wordt ingevuld met een bijzondere energie en P+R hub, in combinatie met ruimte voor nieuwe bedrijven. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met de (grondgebied) gemeente Den Haag. Dit moet in 2022 leiden tot definitieve besluitvorming.

Daarnaast zal in 2023 "kavel 100" /Sylvain Poonsstraat op het bedrijventerrein Wateringen Veld, op de markt worden gebracht en is ook de verkoop aanstaande van diverse verspreid liggende kavels in de Plaspoelpolder.

Voor de hierboven genoemde locaties zijn grondexploitaties opgesteld die het uitgangspunt vormen voor deze meerjarenbegroting. Daarnaast zijn in deze meerjarenbegroting de kosten opgenomen die nodig zijn voor het opstellen van de businesscases.

De economische impact en waarde van de bedrijventerreinen; onderzoek Deloitte. Voorts is Deloitte gevraagd inzichtelijk te maken welke impact IPP Haaglanden tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt, om zo ons handelen ook meetbaar te maken; wat dus de economische waarde in 2021 is van de bedrijventerreinen waar IPP Haaglanden actief is en welke impact het IPP Haaglanden vanaf 2022 en volgende jaren zou kunnen maken.

De resultaten zijn weergegeven in een rapportage. De kern van de aanbevelingen uit het rapport is dat het aanbeveling verdient dat het IPP Haaglanden haar taken verbreedt, het opgebouwde vermogen efficiënt en effectief in zet als ook de organisatie professionaliseert en robuust maakt. De aanbevelingen zullen in de

loop van 2022 verder worden geanalyseerd bij de voorbereiding van de agenda voor de komende vier jaar

Tot slot.

Het IPP Haaglanden speelt ook in 2023 en volgende jaren dus een steeds zichtbaardere actieve rol bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen binnen de gemeenten Rijswijk en Den Haag. Zij levert hiermee een forse bijdrage aan het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven in onze regio en het bevorderen van de werkgelegenheid. Om trots op te zijn.

Met recht reden om volgend jaar daarbij uitgebreid stil te staan bij de 70-jarige viering.

Het Dagelijks Bestuur IPP Haaglanden

2. Beleidsbegroting

2.1 Programma Algemeen Bestuur

2.1.1 Inleiding

In dit programma worden de kosten van het bestuur, de kernorganisatie en de kosten van de nieuwe ontwikkelingen beschreven en verantwoord.

2.1.2 Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, zijn ten opzichte van 2021 niet verder afgenomen. De apparaatskosten zijn nu in overeenstemming met de huidige opgave. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en in samenhang met de actualisatie van de grondexploitaties nader verdeeld.

De plankosten zijn meerjarig niet verder afgebouwd, uitgaande van mogelijke nieuwe opgaven voor het IPP Haaglanden, voortbordurend op de toekomstvisie die in de loop van 2022 verder wordt uitgewerkt.

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|--|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Programma algemeen bestuur | | | | | | |
| <i>Lasten</i> | | | | | | |
| Bestuurskosten | € 72.056 | € 68.100 | € 69.800 | € 69.800 | € 69.800 | € 69.800 |
| Beheerskosten | € 332.055 | € 307.700 | € 320.100 | € 320.100 | € 320.100 | € 320.100 |
| Totaal lasten | € 404.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| <i>Baten</i> | | | | | | |
| Schadevergoeding kabels en leidingen | € 40.000 | | | | | |
| Per saldo lasten | € 364.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Totaal doorberekend aan grexen en projecten (zie onderstaande verdeling) | € 249.416 | € 357.010 | € 370.405 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Blijft ten laste van het programma | € 114.695 | € 18.790 | € 19.495 | € - | € - | € - |
| Specificatie Bestuurskosten | | | | | | |
| De bestuurskosten bestaan uit: | € 2.021 | € 2.022 | € 2.023 | € 2.024 | € 2.025 | € 2.026 |
| - advieskosten | € 16.123 | € 16.500 | € 16.900 | € 16.900 | € 16.900 | € 16.900 |
| - accountantskosten, (2021: incl. afrekening 2020 € 5.725) | € 40.725 | € 35.900 | € 36.800 | € 36.800 | € 36.800 | € 36.800 |
| - vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen | € 887 | € 900 | € 900 | € 900 | € 900 | € 900 |
| - bijdragen BBR/SKBN | € 7.778 | € 8.000 | € 8.200 | € 8.200 | € 8.200 | € 8.200 |
| - acquisitiekosten | € 2.500 | € 2.600 | € 2.700 | € 2.700 | € 2.700 | € 2.700 |
| - verzekeringen | € 3.397 | € 3.500 | € 3.600 | € 3.600 | € 3.600 | € 3.600 |
| - overige kosten | € 646 | € 700 | € 700 | € 700 | € 700 | € 700 |
| | € 72.056 | € 68.100 | € 69.800 | € 69.800 | € 69.800 | € 69.800 |
| Specificatie Beheerskosten | | | | | | |
| De beheerskosten bestaan uit: | € 2.021 | € 2.022 | € 2.023 | € 2.024 | € 2.025 | € 2.026 |
| - huisvestingskosten | € 25.375 | € 26.000 | € 26.700 | € 26.700 | € 26.700 | € 26.700 |
| - archiefbeheer | € 23.018 | € 23.600 | € 24.200 | € 24.200 | € 24.200 | € 24.200 |
| - burekosten directie en administratie en ondersteuning | € 163.620 | € 167.700 | € 171.900 | € 171.900 | € 171.900 | € 171.900 |
| - projectleiders | € 34.028 | € 11.100 | € 15.200 | € 15.200 | € 15.200 | € 15.200 |
| - idem, secretariële ondersteuning | € 86.014 | € 79.300 | € 82.100 | € 82.100 | € 82.100 | € 82.100 |
| totaal lasten programma | € 332.055 | € 307.700 | € 320.100 | € 320.100 | € 320.100 | € 320.100 |
| Bestuurs- en Beheerskosten | € 404.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Schadevergoeding (incidentele baten 2021) | € 40.000 | | | | | |
| Totaal per saldo lasten | € 364.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |

| Verdeling Bestuurs- en beerslasten | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | raming 2024 | raming 2025 | raming 2026 |
|---|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Grexen | | | | | | |
| Grex Treubstraat (locatie 2 en 3) | 18,0% | | | | | |
| Grex Sylvain Poonsstraat | 10,0% | 10,0% | 10,0% | | | |
| Grex Hoornwijck | 30,5% | 30,0% | 30,0% | 30,0% | 30,0% | 30,0% |
| Verdeling indirect aan grexen totaal | 58,5% | 40,0% | 40,0% | 30,0% | 30,0% | 30,0% |
| Algemene dekkingsmiddelen | | | | | | |
| Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder | | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% |
| Erfpachtsgronden | | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% |
| Programma's | | | | | | |
| Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag | | 10,0% | 10,0% | 20,0% | 20,0% | 20,0% |
| Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied | | 10,0% | 10,0% | 20,0% | 20,0% | 20,0% |
| Herontwikkeling/revitalisering Havengebied | | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Overige businesscases, niet grex projecten | 10,0% | 28,0% | 28,0% | 23,0% | 23,0% | 23,0% |
| Materiële vaste activa | | | | | | |
| Treubstraat locatie 1 en 5 (niet door te berekenen) | 31,5% | 5,0% | 5,0% | | | |
| Verdeling totaal | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

| Verdeling bestuurs- en beheerskosten over de grexen en projecten: | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | raming 2024 | raming 2025 | raming 2026 |
|---|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Grex Treubstraat (locatie 2 en 3) | € 65.540 | € - | € - | € - | € - | € - |
| Grex Sylvain Poonsstraat | € 36.411 | € 37.580 | € 38.990 | € - | € - | € - |
| Grex Hoornwijck | € 111.054 | € 112.740 | € 116.970 | € 116.970 | € 116.970 | € 116.970 |
| Verdeling indirect aan grexen totaal | € 213.005 | € 150.320 | € 155.960 | € 116.970 | € 116.970 | € 116.970 |
| Algemene dekkingsmiddelen | | | | | | |
| Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Erfpachtsgronden | € - | € 3.758 | € 3.899 | € 3.899 | € 3.899 | € 3.899 |
| | € - | € 3.758 | € 3.899 | € 3.899 | € 3.899 | € 3.899 |
| | € - | € 7.516 | € 7.798 | € 7.798 | € 7.798 | € 7.798 |
| Programma's | | | | | | |
| Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag | € - | € 37.580 | € 38.990 | € 77.980 | € 77.980 | € 77.980 |
| Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied | € - | € 37.580 | € 38.990 | € 77.980 | € 77.980 | € 77.980 |
| Herontwikkeling/revitalisering Havengebied | € - | € 18.790 | € 19.495 | € 19.495 | € 19.495 | € 19.495 |
| Overige businesscases, niet grex projecten | € 36.411 | € 105.224 | € 109.172 | € 89.677 | € 89.677 | € 89.677 |
| | € 36.411 | € 199.174 | € 206.647 | € 265.132 | € 265.132 | € 265.132 |
| Totaal te verdelen | € 249.416 | € 357.010 | € 370.405 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Materiële vaste activa | | | | | | |
| Treubstraat locatie 1 en 5 (niet door te berekenen) | € 114.695 | € 18.790 | € 19.495 | € - | € - | € - |
| Saldo niet verdeeld. Dit saldo blijft achter als nadelig saldo programma algemeen bestuur | € 114.695 | € 18.790 | € 19.495 | € - | € - | € - |
| Totaal eveneens (gelijk aan het totaal van de lasten) | € 364.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |

2.1.3 Businesscases Toekomstvisie

De huidige gemeenschappelijke regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2022. Verlenging vindt vervolgens plaats per periode van vier jaar. Het Algemeen Bestuur (AB) van het IPP Haaglanden heeft de directie van het IPP Haaglanden de opdracht gegeven een inventarisatie op te stellen van mogelijke opgaven voor het IPP Haaglanden en hoe het IPP Haaglanden strategisch, risicodragend en/of in regie, met haar expertise ingezet kan worden voor het economisch beleidsterrein in beide gemeenten.

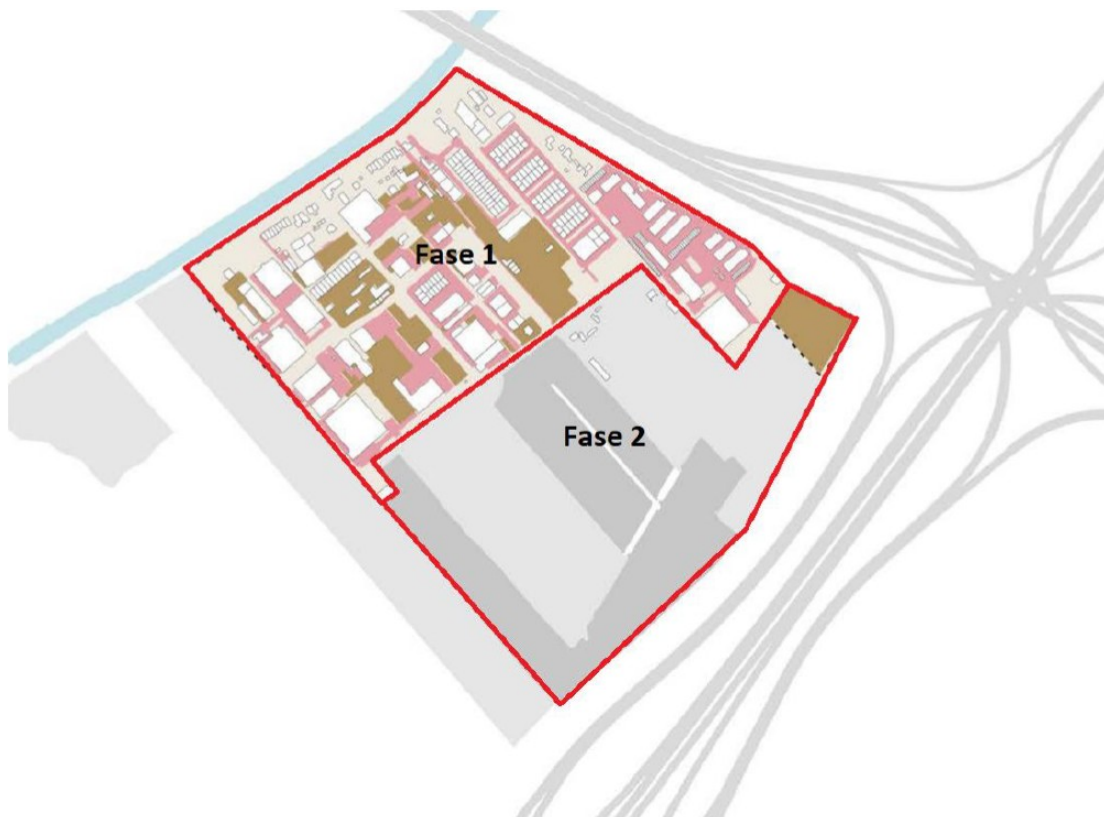
Dit heeft uiteindelijk geleid tot een shortlist op mogelijke toekomstige opgaven voor het IPP Haaglanden:

1. Westvlietweg Den Haag (herstructurering en uitbreiding, in projectverband met de gemeente Den Haag en de bedrijvenvereniging/BIZ Westvlietweg);
2. Middengebied Plaspoelpolder Rijswijk (idem als Westvlietweg, meer gericht op

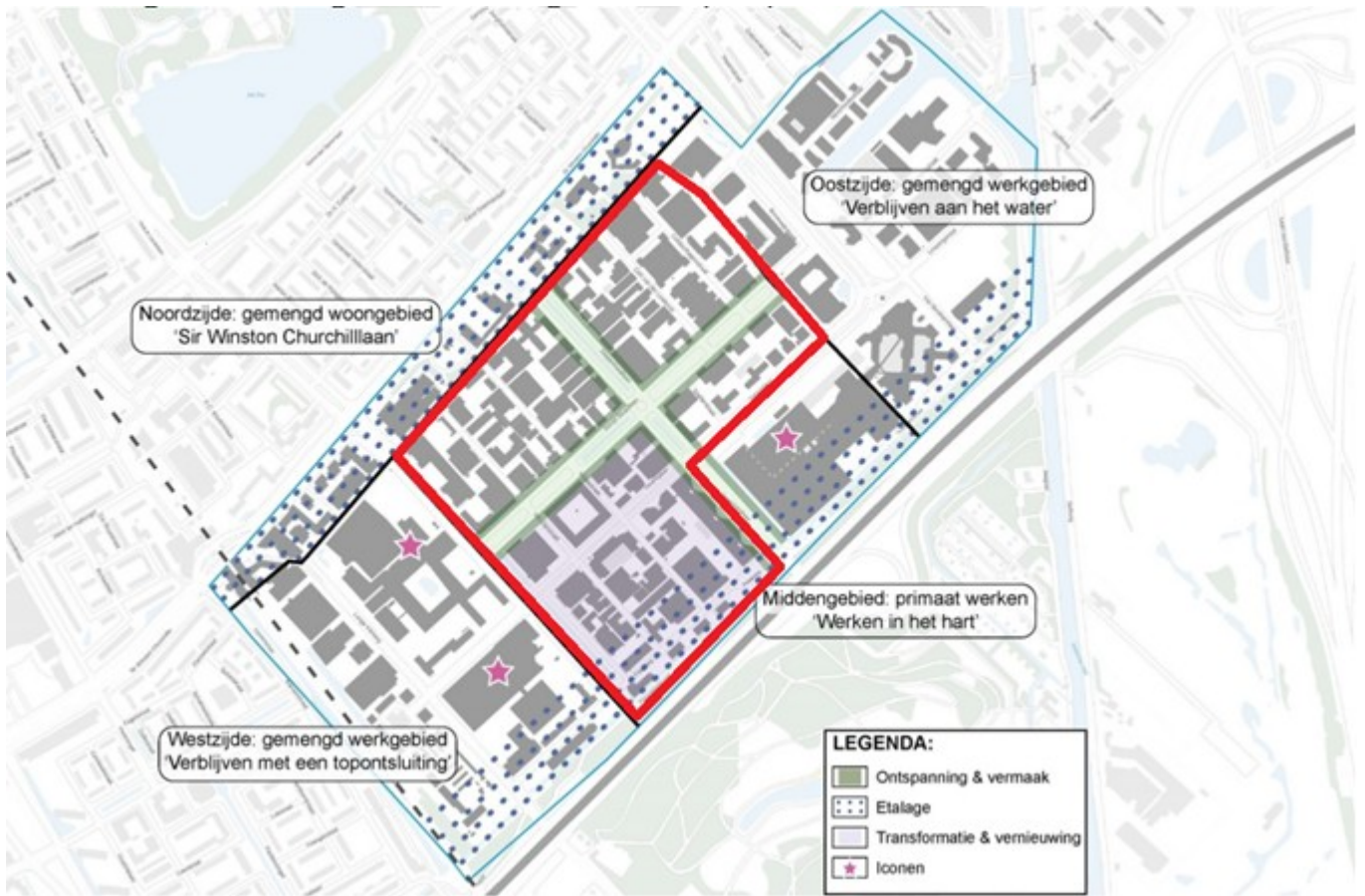
- herstructurering en verduurzaming, in projectverband met de gemeente en de BBR);
3. Inzet op placemaking en marketing (uitstraling, beleving en imago);
 4. Energie transitie (bijdragen aan energietransitie en CO2-neutraal maken van bedrijventerreinen).
 5. Havengebied – Sijthoff, Burgemeester Elsenlaan & Nijverheidstraat
Middels strategische gronduitgifte faciliteert het IPP Haaglanden de transformatie van het Havengebied van werklocatie naar woon-werklocatie en heeft zij invloed op de kwaliteit en het programma van de herontwikkelingen.

Middengebied en Westvlietweg.

De prioritering ligt bij de gebiedsaanpak van het Middengebied en de Westvlietweg, welke inmiddels concreet zijn opgepakt met de lokale ondernemersverenigingen en met de deelnemende gemeenten. Het is een vernieuwende aanpak (benadering als Kansenzones), waarbij het gaat om een palet van activiteiten van veiligheid tot ontwikkelingen, van openbaar gebied tot klimaat- en energietransitie. In de loop van 2022 wordt een investeringsagenda voor beide gebieden opgesteld die zowel voor de korte als de middellange termijn zullen gaan bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat en behoud en versterking van de werkgelegenheid in het algemeen. Een forse vernieuwende ambitie met een groeiend geloof en draagvlak tussen de deelnemende partijen.



Business Case Westvlietweg



Business Case Middengebied Plaspoelpolder

Overige businesscases niet-grex projecten

Naast grex projecten zijn er een aantal niet-grex projecten die conform BBV regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder een korte toelichting op deze projecten.

Cort Vander Lindenstraat 18

In maart 2022 zal de grond m.b.t. Cort van der Lindenstraat 18 worden verkocht, welke eerst aan de koper in erfpacht was uitgegeven.

Handelskade 76

Dit betreft voorbereidingskosten voor het verkopen van de huidige parkeergarage, om ruimte te maken voor de ontwikkeling van een duurzame mobiliteitshub (zie paragraaf 4.2 voor meer informatie).

Locatie 1 en 5 Treubstraat

Dit betreft de kosten van het afronden van de verkoop van locaties 1 en 5 aan de Treubstraat. Het voornaamste doel van deze locaties was een herstructureringsopgave.

Verlenging Erfpacht KIWA

Er zijn momenteel gesprekken gaande met het KIWA over vervroegde verlenging van de erfpacht (gronduitgifte).

Energietransitie

Bijdragen aan de energietransitie is essentieel voor een duurzame toekomst. Vanuit de gemeenten Den Haag en Rijswijk is er beleid over duurzaamheid, energietransitie, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Het IPP Haaglanden draagt hier vanzelfsprekend aan bij. Met betrekking tot Energietransitie in de Plaspoelpolder zijn eerder in het kader van de koopovereenkomst met Cavero inspanning uitgesproken over de opzet van een ESCO (Energy Service Company), een eigen duurzaam energiebedrijf van en door ondernemers uit het gebied.

Gebiedspromotie Plaspoelpolder

Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente Rijswijk, met gezamenlijke inzet van financiële middelen voor de komende tijd m.b.t. gebiedspromotie van de Plaspoelpolder. Het IPP Haaglanden gaat de komende jaren inzetten om de Plaspoelpolder te promoten, wat leidt tot een beter vestigingsklimaat.

2.1.4 Wat mag het kosten?

Programma Algemeen Bestuur

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|--|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Lasten | | | | | | |
| Lasten bestuurs- en beheerskosten | € 404.111 | € 375.800 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Baten | | | | | | |
| Doorberekende indirecte kosten aan projecten | € 249.416 | € 357.010 | € 370.405 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Overige baten | € 40.000 | | | | | |
| Totaal baten | € 289.416 | € 357.010 | € 370.405 | | | |
| Saldo programma, nadelig (Treubstraat locaties 1 en 5) | € -114.695 | € -18.790 | € -19.495 | € - | € - | € - |

Toelichting

Treubstraat locaties 1 en 5 worden door het IPP Haaglanden en worden verkocht voor vestiging van nieuwe bedrijven. Het BBV schrijft voor dat geen indirecte apparaatskosten mogen worden toegerekend aan deze gronden. Om deze reden resteert een nadelig saldo wegens niet toe te rekenen kosten op het programma algemeen bestuur. Echter in het jaar dat de grondverkoop wordt gerealiseerd, wordt dit nadelig saldo weer gecompenseerd door een hoger transactieresultaat. Dit hoger resultaat ontstaat doordat de kosten algemeen bestuur niet zijn toegerekend aan de gronden.

2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

2.2.1 Sylvain Poonsstraat

Uit de voormalige Grondexploitatie Wateringse Veld welke in 2017 is gesloten, is het IPP Haaglanden nog eigenaar van een parkeerterrein aan de Sylvain Poonsstraat. Dit private parkeerterrein wordt niet intensief gebruikt en kan niet worden ingezet als P+R omdat het terrein geen goede aansluiting heeft op een openbaar vervoer verbinding. De gemeente Den Haag heeft aangegeven een groot tekort te hebben aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het IPP Haaglanden heeft voorgesteld in het Haags Initiatieven Team om de kavel om te zetten naar een kavel voor kleinschalige bedrijvigheid. Q2 2022 wordt de bestemmingsplanprocedure officieel gestart. Het is de verwachting dat eind 2022 de bestemmingsplanwijziging definitief is. In Q1 2023 zal er met een tender gezocht worden naar een geschikte kandidaat en waarna de omgevingsvergunning is verkregen zal de grond worden getransporteerd. Dit kan naar verwachting in Q4 2023 plaats vinden.

2.2.2 Businesspark Hoornwijk

De N-kavel is in het verleden benoemd als kantorenlocatie. Inmiddels laat het provinciaal beleid geen grote kantoorontwikkelingen (meer dan 5.000 m²) meer toe op snelweglocaties. In relatie met de technische mogelijkheden en de financiële kaders zijn verschillende verkenningen gemaakt. Uit deze verkenning is gekomen dat de locatie geschikt is voor een programma van 10.000 m² bedrijvigheid en 5.000 m² hoogwaardige bedrijvigheid.

Dit programma is vervolgens voorgelegd aan makelaar Cushman & Wakefield voor een financiële toets en mogelijke invulling van het programma. De uitkomst van de financiële toets paste binnen de financiële kaders.

In 2020/2021 heeft het IPP Haaglanden in overleg met de gemeente Den Haag gekeken naar de haalbaarheid van een P+R op deze locatie aanvullend op het hierboven genoemde programma voor kantoren en bedrijvigheid. Uit dit onderzoek is gebleken dat de P+R een onrendabele top met zich meebrengt waardoor er dekking vanuit de gemeente Den Haag gevonden dient te worden. Na de verkiezingen wil de gemeente Den Haag hier bestuurlijk een keuze in maken.

De gemeente Den Haag wil graag in combinatie met het huidige programma een P+R realiseren op de N-kavel waarna zal worden gekeken met de directie van het IPP Haaglanden op welke voorwaarden dit dan wordt gerealiseerd. Uitgifte grond voor het beoogde programma qua kantoren en bedrijvigheid wordt verwacht in 2026.

2.2.3 Wat mag het kosten?

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Lasten | | | | | | |
| Aanleg-, plan- en overige kosten Hoornwijk | € 25.924 | € 195.616 | € 181.167 | € 208.221 | € 204.799 | € 206.042 |
| Kostprijs verkopen Hoornwijk | | | | | | € 5.519.064 |
| Overbrenging opbrengsten Hoornwijk | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | |
| Aanleg-, plan-, en overige kosten Sylvain Poonsstraat | € 5.807 | € 128.833 | € 127.011 | | | |
| Kostprijs verkopen Sylvain Poonsstraat | | | € 327.048 | | | |
| totaal lasten programma | € 101.731 | € 394.449 | € 705.226 | € 278.221 | € 274.799 | € 5.725.106 |
| Baten | | | | | | |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoornwijk | € 25.924 | € 195.616 | € 181.167 | € 208.221 | € 204.799 | € 206.042 |
| grondverkoppen Hoornwijk | | | | | | € 5.519.064 |
| Ontvangen huur N-kavel | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk | € 23.549 | | | | | |
| Grondverkoppen Sylvain Poonsstraat | | | € 566.415 | | | |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat | € 5.807 | € 128.833 | € 127.011 | | | |
| Overige plangebieden | € - | | | | | |
| totaal baten programma | € 125.280 | € 394.449 | € 944.593 | € 278.221 | € 274.799 | € 5.725.106 |
| Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig) | € 23.549 | € - | € 239.367 | € - | € - | € - |

Zie ook de bijlagen voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

Toelichting

Grondverkoppen en kostprijs grondverkoppen Hoornwijk

Door het programma aan te vullen met de P+R is de verwachting dat de gronduitgifte voor het beoogd programma qua kantoren en bedrijvigheid in 2026 zal gaan plaatsvinden. Uitgaande dat de P+R in eigendom zal komen van de gemeente Den Haag zal de uitvoering van de parkeergarage Europees aanbesteed moeten worden. Doordat er nog geen dekking is voor de onrendabele top en de mogelijke Europese aanbesteding is daarom de voorbereidingstijd van de planvorming verlengd en de gronduitgifte ten opzichte van de vorige begroting nu geraamd in 2026. Definitieve besluitvorming over de beoogde invulling wordt in 2022 nog verwacht.

2.3 Programma Herstructurering Werklocaties

2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder



Het IPP Haaglanden heeft in 2017 een zestal complexen aan de Treubstraat opgekocht, waarvoor een GREX was opgesteld. Van deze 6 complexen zijn er reeds 4 herontwikkeld:

- Complex 4 (van Gijnstraat 8-10) is in 2017 verkocht. De opknapverplichting is in 2018 uitgevoerd.
- Complex 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) is in november 2018 verkocht. De renovatie is in 2021 afgerond.
- Complex 5 (deel Frijdastraat 7-9) is in september 2020 verkocht. De gehele renovatie is in 2021 afgerond.
- Complexen 2 en 3 zijn in de eerste helft van 2019 gesloopt en gesaneerd. Half 2021 is de grond na een tenderprocedure uitgegeven aan een ontwikkelaar die er een bouwplan met 26 high-end bedrijfslofts gaat realiseren. Bij de ontwikkeling van complexen 2 en 3 is een verplichting meegegeven om “gasloos, energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief” te bouwen. Eveneens is meegenomen dat er ruimte moet worden geboden aan de huisvesting van meerdere verblijfsruimten en kraamkoloniën van gewone dwergvleermuizen als mitigerende maatregel als alternatieve verblijfplaats t.b.v. de herontwikkeling van complex 1. Oplevering van het project wordt verwacht rond september 2022.

De grondexploitatie Treubstraat is in 2021 financieel afgewikkeld. In 2022 en 2023 zijn de opbrengsten en de kostprijs van de locaties 1 en 5 van de Treubstraat opgenomen. Deze locaties worden niet verder ontwikkeld door het IPP Haaglanden, maar in bestaande staat geleverd aan derden:

- Complex 5 (deel Treubstraat 19-23): Voor dit deel van het complex is in september 2021 een koopovereenkomst aangegaan met een ontwikkelaar. Omdat na onderzoek bleek dat er meer asbest- en bodemsaneringen moesten worden uitgevoerd en de bestaande constructies gebreken vertoonden is besloten om in plaats van renovatie uit te gaan van nieuwbouw. In een allonge, getekend in maart 2022, is afgesproken dat het IPP Haaglanden het onroerend goed in bestaande toestand uiterlijk september 2022 levert.
- Complex 1: Voor dit complex zijn een huur- en koopovereenkomst overeengekomen met dezelfde kopers als complex 6. Vanaf april 2021 tot het moment dat de vleermuizen zijn gemigreerd naar de nieuwbouw op complex 2/3 zal dit complex worden gehuurd. Direct na de migratie zal naar verwachting in 2023 het complex in bestaande toestand in eigendom worden geleverd aan de koper.

Herstructurering werklocaties

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Lasten | | | | | | |
| Kosten bouwrijpmaken 2-3 | € 53.573 | | | | | |
| Kostprijs grondverkoop 2-3 | € 1.739.274 | | | | | |
| Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5 | € 169.674 | | | | | |
| Kostprijs verkopen percelen 1-5 | | € 1.194.205 | € 664.316 | | | |
| Herontwikkeling/revitalisering Westvlietweg Den Haag | | | | | | |
| Plankosten | | € 61.929 | € 63.334 | € 63.334 | € 63.334 | € 63.334 |
| Indirecte kosten | € - | € 37.580 | € 38.990 | € 77.980 | € 77.980 | € 77.980 |
| Herontwikkeling/revitalisering Plaspoelpolder middengebied | | | | | | |
| Plankosten | | € 16.613 | € 17.028 | € 17.028 | € 17.028 | € 17.028 |
| Indirecte kosten | € - | € 37.580 | € 38.990 | € 77.980 | € 77.980 | € 77.980 |
| Herontwikkeling/revitalisering Havengebied | | | | | | |
| Plankosten | | € 22.150 | € 22.704 | € 22.704 | € 22.704 | € 22.704 |
| Indirecte kosten | € - | € 18.790 | € 19.495 | € 19.495 | € 19.495 | € 19.495 |
| Overige businesscases, niet grex projecten | | | | | | |
| Plankosten | | € 11.429 | € 21.908 | € 25.312 | € 25.214 | € 25.214 |
| Indirecte kosten | € 149.618 | € 105.224 | € 109.172 | € 89.677 | € 89.677 | € 89.677 |
| totaal lasten programma | € 2.112.139 | € 1.505.500 | € 995.936 | € 393.510 | € 393.411 | € 393.411 |
| Baten | | | | | | |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken 2-3 | € 38.921 | | | | | |
| Opbrengst grondverkoop 2-3 | € 1.782.705 | | | | | |
| Opbrengst reserveringsvergoeding 2-3 | € 8.775 | | | | | |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5 | € 169.674 | | | | | |
| Huuropbrengsten 1-5 | € 18.750 | € 25.000 | | | | |
| Opbrengst verkopen 1-5 | | € 2.150.000 | € 1.160.000 | | | |
| totaal baten programma | € 2.018.825 | € 2.175.000 | € 1.160.000 | € - | € - | € - |
| Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig) | € -93.314 | € 669.501 | € 164.064 | € -393.510 | € -393.411 | € -393.411 |

2.3.2 Wat mag het kosten?

Zie ook de bijlagen voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

Toelichting

De grondexploitatie Treubstraat (locaties 2 en 3) is in 2021 financieel afgewikkeld.

In 2022 en 2023 zijn de opbrengsten en de kostprijs van de locaties 1 en 5 van de Treubstraat opgenomen. Deze locaties worden in bestaande staat verkocht door het IPP Haaglanden.

2.4 Algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|--|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Lasten | | | | | | |
| overige exploitaties onderhoud/kap.lasten | € 32.808 | € 65.350 | € 24.208 | € 24.208 | € 24.208 | € 24.208 |
| totaal lasten algemene dekkingsmiddelen | € 32.808 | € 65.350 | € 24.208 | € 24.208 | € 24.208 | € 24.208 |
| Baten | | | | | | |
| verkoop parkeergarage | | | | | € 2.125.000 | |
| verkoop Cort van der Lindenstraat 18 | | € 415.000 | | | | |
| overige exploitaties (exclusief verkoop parkeergarage) | € 142.721 | € 123.634 | € 125.786 | € 125.786 | € 125.786 | € 125.786 |
| totaal baten algemene dekkingsmiddelen | € 142.721 | € 538.634 | € 125.786 | € 125.786 | € 2.250.786 | € 125.786 |
| Saldo algemene dekkingsmiddelen | € 109.913 | € 473.284 | € 101.577 | € 101.577 | € 2.226.577 | € 101.577 |

| | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|--|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| programma's + algemene dekkingsmiddelen | | | | | | |
| Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies) | € -74.547 | € 1.123.995 | € 485.513 | € -291.932 | € 1.833.166 | € -291.834 |

| <u>bestemming resultaat:</u> | jaarrekening 2021 | raming 2022 | raming 2023 | meerjarenraming | | |
|--|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + " | € -74.547 | € 1.123.995 | € 485.513 | € -291.932 | € 1.833.166 | € -291.834 |
| resultaat na bestemming | € - | € - | € - | € - | € - | € - |

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar paragraaf 4.2 *Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen.*

3. PARAGRAFEN

Weerstandsvermogen en risicobeheersing

1. Algemeen

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij "het vermogen van het Industrieschap de Plaspoelpolder om niet voorziene financiële tegenvallers op te vangen waardoor de continuïteit gewaarborgd blijft".

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit (middelen waarover het IPP Haaglanden beschikt / kan beschikken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn afgesloten. De weerstandscapaciteit kan worden bepaald uit de algemene en de stille reserves.

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het Industrieschap voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenraming.

2. Beleid

Jaarlijks dienen de in de begroting en de rekening opgenomen risico's in de risicoparagraaf door het algemeen bestuur te worden bevestigd. Het aanhouden van weerstandsvermogen is daarom ook wel een onderdeel van het risicomangement. Dat is dan ook de reden dat in deze paragraaf een onderverdeling wordt gemaakt naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

3. Beschikbare weerstandscapaciteit

Zoals hiervoor is aangegeven, kan de weerstandscapaciteit worden bepaald uit: de post de algemene en de stille reserves.

Algemene reserves

Het totaal aan reserves bedraagt volgens de jaarrekening 2021 per **begin 2022** circa **€ 13,0 miljoen**, (jaarrekening 2020 ultimo 2020 € 13,1 miljoen). Beschikking over deze reserves heeft direct gevolgen voor de exploitatie, omdat de reserves een financieringsmiddel zijn voor de investeringen in de voorraden gronden en materiële vast activa. Als het schap niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het schap, afhankelijk van de hoogte van de investering, gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van dit vreemd vermogen zal direct op de exploitatie drukken.

Beschikking over deze reserves heeft gevolgen voor zowel de gemeenten, als de exploitatie van het schap.

Stille reserves

De belangrijkste stille reserves van het IPP Haaglanden kunnen voorkomen bij onroerende eigendommen.

Deze reserves zijn echter niet als vrij aanwendbare reserves te beschouwen. In de berekening van de weerstandscapaciteit zijn deze als p.m. opgenomen.

Samengevat is de geprognoseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2022 circa € 13,0 miljoen.

Uiteraard moeten hierbij ook het aantal en de omvang van de door onze organisatie spelende risico's worden betrokken. In het geval dat de risico's tot extra lasten zullen leiden, zal dit een extra beslag leggen op de middelen van de algemene reserve. Dit heeft dan structureel een negatieve invloed op de exploitatie tot gevolg.

4. Risico's

Onder risico's wordt verstaan: alle redelijk voorzienbare onzekerheden die niet kwantificeerbaar zijn, waardoor er geen voorzieningen kunnen worden gevormd. Kenmerk is dus dat er geen exact bedrag aan een risico gekoppeld kan worden. Het weerstandsvermogen dient om risico's af te dekken waarvoor nog geen voorziening is getroffen of waarvoor geen verzekering is afgesloten.

Weerstandsvermogen

Met ingang van de jaarrekening 2015 worden de uitkomsten van de gehanteerde methodieken van Den Haag en Rijswijk in deze paragraaf opgenomen en met elkaar vergeleken om het weerstandsvermogen van het IPP Haaglanden te bepalen en inzichtelijk te maken.

Methode Naris

Het voorlopige risicoprofiel is tot stand gekomen met behulp van een softwareprogramma (Naris), welke door de Gemeente Rijswijk wordt gehanteerd bij beoordeling van projecten, waarmee risico's systematisch in kaart kunnen worden gebracht en beoordeeld.

| Belangrijkste financiële risico's | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|---------|
| Risico | Kans | Financieel gevolg | Invloed |
| Afzet Hoorwijck | 25% | max.€ 4.780.000 | 98,5% |
| Afzet Sylvain Poonsstraat | 25% | max.€ 71.000 | 1,5% |

Totaal maximaal risico € 4.851.000

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 4.851.000) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden.

Uit de risico simulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.213.000 ($25\% \times € 4.851.000 =$ maximaal benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP Haaglanden bestaat uit het geheel aan middelen welke de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

| Beschikbare weerstandscapaciteit | |
|------------------------------------|---------------------|
| Weerstand | Startcapaciteit |
| Reserves IPP Haaglanden | € 13.049.000 |
| Totale weerstandscapaciteit | € 13.049.000 |

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit

en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten wordt in onderstaande figuur weergegeven.

| | |
|---|---|
| Risico's: Bedrijfsproces Financieel Imago / politiek Informatie / strategie Juridisch / Aansprakelijkheid Letsel / Veiligheid Materieel Milieu Personeel / Arbo Product | Weerstandscapaciteit : Algemene reserve Onvoorzien Reserves IPP Haaglanden |
| ↓ | ↓ |
| Weerstandvermogen | |

De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicosimulatie voortvloeit kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandsvermogen:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 13.049.000}}{\text{€ 1.213.000}} = 10,8$$

| Weerstandsnorm | | |
|-------------------|---------|------------------|
| Waarderingscijfer | Ratio | Betekenis |
| A | >2.0 | Uitstekend |
| B | 1.4-2.0 | ruim voldoende |
| C | 1.0-1.4 | Voldoende |
| D | 0.8-1.0 | Matig |
| E | 0.6-0.8 | onvoldoende |
| F | <0.6 | ruim onvoldoende |

De ratio valt binnen waarderingscijfer A. Geconcludeerd kan worden dat op dit moment, volgens de huidige analyse van de mogelijke risico's, vertaald in het benodigde weerstandsvermogen, de waardering 'uitstekend' van toepassing is.

Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandvermogen (Methode: Naris) is ook de risicobepaling voor grondexploitaties (Methode grondexploitatie / projecten IPP Haaglanden) opgenomen.

Methode grondexploitaties/projecten IPP Haaglanden

Grondexploitaties en projecten IPP Haaglanden

De risico's voor de grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden worden verdeeld in marktrisico's en projectrisico's en -kansen.

Uitgangspunten marktrisico's

Marktrisico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programmarisico's en veranderende marktomstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen, hanteren we 12% grondprijsverlaging als uitgangspunt. De marktrisico's voor de grondexploitaties of projecten van IPP Haaglanden betreffen tegenvallende marktomstandigheden en – met name voor de grondexploitatie Hoornwijk – programmatische risico's.

Projectrisico's

Projectrisico's zijn mogelijk benoembare risico's, zoals aanbestedingsrisico's voor bouw en woonrijp maken, grondvervuiling, extra plankosten et cetera, met een benoembare kans van optreden (impact). Bij een kans van hoger dan 50% wordt deze opgenomen in de exploitatie; anders maakt het onderdeel uit van het weerstandsvermogen.

| Hoofdstuk | Ongewenste gebeurtenis | Bedreiging (Risico) | | |
|---|--|---------------------|------------|------------------|
| | | Maximale impact | % | Gekwantificeerd |
| Projectrisico's | | | | |
| 1) Tijdelijk Beheer Treubstraat 1 - 5 - locatie 1 - locatie 5 | 1 jaar extra kosten tijdelijk beheer Kosten onderzoek vleermuiskasten hoger | € 10.000 | 25% | € 3.000 |
| | | € 25.000 | 50% | € 13.000 |
| | | € 35.000 | 50% | € 16.000 |
| 2) Aanlegkostenrisico's Bodem Sylvain Poonsstraat Asbestsanering Treubstraat 1 - 5: locatie 5 Totaal aanlegkosten | asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes | € 10.000 | 50% | € 5.000 |
| | | € 100.000 | 50% | € 50.000 |
| | | € 110.000 | | € 55.000 |
| 3) Plankostenrisico's Plankosten Sylvain Poonsstraat Plankosten Treubstraat locaties 2 en 3 Plankosten Hoornwijk Plankosten Treubstraat locatie 1 en 5 Totaal plankosten | vertraging plankosten 2021: afgesloten, 2020: vertraging plankosten vertraging plankosten vertraging plankosten | € 93.000 | 25% | € 24.000 |
| | | € 220.487 | 5% | € 12.000 |
| | | € 313.487 | | € 36.000 |
| 4) Overige kostenrisico's Totaal overige kosten | 2021 obv def aanslagen VPB tm 2018 | € - | | € - |
| | | € - | | € - |
| Totaal projectrisico's | | € 458.487 | | € 107.000 |
| Marktrisico's | | | | |
| Uitgifte Hoornwijk Uitgifte Treubstraat locatie 2 en 3 Uitgifte Treubstraat locatie 1 en 5 Totaal marktrisico's | lagere opbrengsten 2021: afgesloten, 2020: lagere grondprijs 2021: Contracten gesloten | € 662.288 | 50% | € 332.000 |
| | | € 662.288 | | € 332.000 |
| Totaal risico's | | € 1.120.775 | | € 439.000 |
| Kans (Risico) | | | | |
| Hoofdstuk | Gewenste gebeurtenis | Impact | % | Gekwantificeerd |
| Marktkansen | | | | |
| Uitgifte Sylvain Poonsstraat | Mogelijk hogere gronduitgifteprijs | € 32.235 | 50% | € 17.000 |
| Totaal saldo risico's (kansen en bedreigingen) | | € 1.088.540 | | € 422.000 |

Uit de risicoberekeningen in de jaarrekening 2021 blijkt dat voor de grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden een gekwantificeerd risico van € 422.000 bestaat. Bij de vorige jaarrekening (2020) bedroeg het gekwantificeerd risico € 1.721.000.

Er is derhalve sprake van een voordelig verschil van € 1.299.000, dat bestaat uit:

- Een afname van de marktrisico's (€ 847.000 voordelig), tegenover een afname van de kans op een hogere opbrengst voor de Sylvain Poonsstraat (€ 6.000 nadelig);
- Een toename van het risico van tijdelijk beheer (€ 11.000 nadelig);
- Een toename van het risico van aanlegkosten (€ 25.000 nadelig);
- Een afname van het risico van plankosten (€ 324.000 voordelig)
- Het vervallen van het risico van een naheffing VPB (€ 170.000 voordelig).

In de volgende paragraaf gaan we nader in op deze verschillen.

Afname marktrisico's (€ 847.000 voordelig)

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is afgenomen met € 847.000, omdat de grondexploitatie Treubstraat (locatie 2 en 3) in deze jaarrekening is afgesloten en voor de verkopen Treubstraat (locaties 1 en 5) overeenstemming is bereikt.

Kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat (€ 6.000 nadelig)

Bij de grondexploitatie 2022 Sylvain Poonsstraat is een kans op een hogere opbrengst bij gunstige marktomstandigheden. Op dit moment is op basis van een taxatie door een makelaar de grondopbrengst getaxeerd op € 300 per m². Daarbij houden we rekening met een stijging van 2,5% per jaar. Bij nog gunstiger marktomstandigheden achten we een grondopbrengst van € 325 per m² mogelijk. Dit leidt tot een kans van € 17.000 bij de locatie Sylvain Poonsstraat; dit was in de vorige jaarrekening nog € 23.000.

Afname risico plankosten (€ 324.000 voordelig)

Het risico op de plankosten is sterk afgenomen. De grondexploitatie Treubstraat (locaties 2 en 3) is in deze jaarrekening afgesloten. Voor de grondexploitatie Hoornwijk is de looptijd verlengd tot 2026. Daardoor is het risico van vertraging verwaarloosbaar en dus op € 0 gesteld. Daar staat tegenover dat voor de grondexploitatie Sylvain Poonsstraat het risico op plankosten is gestegen en voor Treubstraat 1 en 5 een risico is opgenomen (was in vorige jaarrekening nog geen risico).

Toename risico aanlegkosten (€ 25.000 nadelig)

Het risico op de aanlegkosten is met € 25.000 gestegen. Dit is te verklaren uit de verhoging van de Treubstraat 1 en 5, waar mogelijk een groter risico te saneren asbest wordt verwacht.

Vervallen risico naheffing VPB (€ 170.000 voordelig)

De onzekerheid ten aanzien van de uitkomst van de definitieve aanslagen VPB is komen te vervallen met het vaststellen van de definitieve aanslagen tot en met 2018 conform de aangifte. Daarmee is het risico verwaarloosbaar dat voor de jaren daarna bij de definitieve aanslag zal worden afgeweken van de ingediende en in te dienen aangiften.

Coronacrisis

De coronacrisis had in Nederland en daarbuiten een enorme impact op het dagelijks leven en de economie. Op basis van de huidige informatie heeft de coronacrisis geen belangrijke impact op de opgenomen schattingen en waarderingen in de jaarrekening en begroting van het IPP Haaglanden.

Uitkomst beide methodes

Uit de berekeningen volgens de methode grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden blijkt dat voor de grondexploitaties een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 422.000. De benodigde weerstandscapaciteit, zoals bepaald met de methode Naris, bedraagt € 1.213.000. Aangezien de beschikbare weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden **€ 13.049.000** bedraagt, zijn de risico's op te vangen met de bestaande reserves.

5. Kengetallen BBV

Het BBV schrijft een aantal financiële kengetallen voor, waarvan de methodiek van berekenen op een door de wetgever bepaalde wijze is vastgesteld.

Het is de bedoeling van de wetgever dat met het opnemen van financiële kengetallen in de jaarrekening meer inzicht wordt bereikt in de onderlinge samenhang van de cijfers van een jaarrekening.

| Kengetallen | jaarrekening 2021 | begroting 2022 | begroting 2023 |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| - netto schuldquote | -247 | -165 | -501 |
| - netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | -247 | -165 | -501 |
| - solvabiliteitsratio | 99 | 100 | 100 |
| - grondexploitatie | 50 | 120 | 51 |
| - structurele exploitatieruimte | 1 | 3,5 | -0,4 |

Toelichting:

Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde onderdelen van de jaarrekening of de balans.

Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat het IPP Haaglanden wel vorderingen heeft, maar zeer beperkt is in kortlopende schulden. Het kengetal is een percentage van de vorderingen (vooral rekening-courant met de gemeente Rijswijk) uitgedrukt in een percentage van de baten. Het negatieve getal fluctueert, omdat de reserves toenemen en tegelijkertijd het totaal van de baten afnemen. Hierdoor ontstaat er meer liquiditeit.

Apart wordt dit kengetal gecorrigeerd voor verstrekte leningen. Het IPP Haaglanden verstrekt geen leningen. Om deze reden zijn beide kengetallen gelijk.

Solvabiliteitsratio

Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. Het IPP Haaglanden heeft een hoog percentage doordat er geen langlopende schulden aanwezig zijn. Het IPP Haaglanden heeft een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden. Met deze laatste categorie wordt in de begroting geen rekening gehouden.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe de waarde van de bouwgronden zich verhoudt tot de geraamde baten. De boekwaarde van de gronden is van belang omdat de waarde moet worden terugverdiend uit de grondverkoop. Hoe lager het kengetal, hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet of gedeeltelijk lukt.

Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties 2022 (jaarrekening 2021) van circa € 4,9 miljoen uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 2,6 miljoen. Een hoog percentage van 51% geeft een snelle terugverdientijd aan van circa 2 jaar.

De conclusie is dat aan dit kengetal weinig waarde kan worden toegekend. Dit percentage heeft alleen waarde als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is niet het geval. In 2020 en 2021 was het totaal van de baten

nagenoeg gelijk, maar dat is zelden het geval. Normaliter wordt door de grilligheid dit beeld geflatteerd om een goed oordeel te kunnen geven met behulp van dit kengetal.

Structurele exploitatieruimte

Dit verhoudingsgetal geeft aan in hoeverre er structurele ruimte bestaat in het saldo van structurele lasten en -baten uitgedrukt in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten om incidentele lasten op te kunnen vangen.

Een percentage van -0,4 biedt geen ruimte om voorkomende incidentele lasten op te kunnen vangen. In geval van incidentele lasten zal dan een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve.

Onderlinge samenhang van de kencijfers

Uit de gegeven kencijfers is te concluderen, dat het IPP Haaglanden over een zeer sterk eigen vermogen beschikt en geen vreemd vermogen heeft.

De terugverdientijd van de investeringen is niet goed uit het kengetal af te leiden. In 2026 worden alle resterende gronden verkocht. Het kengetal echter geeft terugverdientijd aan van circa 2 jaar.

Er is geen ruimte om incidentele lasten op te kunnen vangen. Hierdoor kan al snel een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve.

Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP Haaglanden heeft een parkeergarage aan de Handelskade 76 te Rijswijk. Dit object is op dit moment verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd.

Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

Het Algemeen Bestuur

Kaderstellend.

Het AB heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het DB of de voorzitter is opgedragen (art. 8 van de gemeenschappelijke regeling). In de praktijk worden de begroting, jaarrekening, de (herziening van de) grondexploitaties en grond aan- en verkoopvoorstellen die buiten de vastgestelde kaders vallen aan het AB ter besluitvorming voorgelegd.

Het Dagelijks Bestuur

Bepaalt strategie.

Het DB kan worden beschouwd als de bestuurlijk opdrachtgever en bepaalt als zodanig het te voeren beleid, dat op hoofdlijnen aan het AB ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het DB stuurt vooral op inhoud en op (procesmatige) randvoorwaarden.

Verder vervult het DB op aangeven van de directie in voorkomende gevallen een rol bij de bestuurlijke communicatie (onder andere richting hogere overheden en richting gemeenten) en acquisitieactiviteiten van het IPP Haaglanden. De voorzitter van het DB lijkt het meest aangewezen DB-lid dat namens het DB op dit punt als gezicht naar buiten fungeert.

De directie

Uitvoering.

De directie kan worden beschouwd als ambtelijk opdrachtgever, die ervoor zorgt dat de (inhoudelijke) bestuursopdracht wordt uitgevoerd en hierover verantwoording aflegt aan het DB. Concreet zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (naast de voorbereiding en uitvoering van besluiten die vallen binnen het verkregen directiemandaat), het doelmatig beschikbaar stellen van mensen en middelen (inrichting projectorganisatie, inhuur expertise e.d.), het nemen van beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van projecten van het IPP Haaglanden binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast). Vanaf 2017 opereert de IPP Haaglanden directie op basis van een inzet van 0,2 fte per directielid.

De directie fungeert naar buiten toe als het boegbeeld van het IPP Haaglanden voor alle zaken die tot het primaire proces behoren.

Projectleiders

De projectleiders zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de verschillende projecten. De kosten voor de inzet van de projectleiders komen ten laste van de grondexploitaties en projecten waarvoor zij werkzaamheden verrichten.

Verbonden partijen

Het IPP Haaglanden is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Den Haag en

Rijswijk met een stemverhouding van 50-50%. Het IPP Haaglanden heeft geen deelnemingen c.q. belangen in andere partijen.

Grondbeleid

Inleiding

Het Industrieschap Plaspoelpolder voert een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP Haaglanden zich richt op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich meeneemt, zijn voor rekening van het IPP Haaglanden. Actief grondbeleid is voor het IPP Haaglanden een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in haar rechtsgebied aan te leggen conform artikel 2 Gemeenschappelijke Regeling IPP Haaglanden 1 januari 2017 en zodoende regie te hebben op het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden.

De doelstellingen van het grondbeleid van het IPP Haaglanden zijn verwoord in de Nota Grondbeleid. Deze nota is in 2015 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

Verwerving

Het IPP Haaglanden verwerft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kan het IPP Haaglanden ertoe besluiten om actief gronden te verwerven om haar doelstellingen te bereiken. Het IPP Haaglanden verwerft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinen-programmering zijn opgenomen. Voor elke, mogelijk te verwerven locatie wordt een businesscase opgesteld om de haalbaarheid en strategie van de ontwikkeling te bepalen.

Uitgifte

De voorwaarden die het IPP Haaglanden hanteert bij de verkoop van grond, zijn vastgesteld in de Algemene Verkoopvoorwaarden van het IPP Haaglanden. Om te voorkomen dat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun, dient de prijs van de grond bij uitgifte tenminste marktconform te zijn. Het IPP Haaglanden maakt bij gronduitgifte daarom gebruik van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of van een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP Haaglanden dient tenminste marktconform te zijn. Het kader voor de grondprijzen wordt vastgesteld door middel van een taxatierapport.

De grondwaarde wordt vastgesteld door een taxateur op basis van de ligging, wat er op de grond mag worden gebouwd en de marktprijzen. Het IPP Haaglanden stelt op basis van deze grondwaarde de hoogte van het te betalen koopsom of de erfpachtcanon vast.

Grondexploitaties

Voor elk nieuw (sub)complex van gronden wordt een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van het IPP Haaglanden. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd.

De geprognosticeerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de herziening 2022 van de grondexploitatie (de jaarrekening 2021) zijn

| | |
|---------------------|---------------------|
| Hoorwijk | € 6.230.000 nadelig |
| Sylvain Poonsstraat | € 239.000 voordelig |

Er is een voorziening genomen voor Hoorwijk tot dit bedrag en dit is verrekend met het saldo van de grondexploitatie.

Lokale heffingen

Door het IPP Haaglanden worden geen belastingen c.q. retributies geheven.

Financiering

1. Algemeen

De financieringsparagraaf richt zich op de treasury-functie: de wijze waarop het Industrieschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe het Industrieschap omgaat met financiële risico's, de mate waarin over voldoende geldmiddelen kan worden beschikt om op korte termijn (liquiditeit) aan haar schulden te kunnen voldoen en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld.

2. Risicobeheer

Renterisicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen) zegt iets over de mate waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De geraamde investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie etc. worden geheel met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve, zie bijlage 3) gefinancierd.

Kortlopend renterisico (Kasgeldlimiet)

Het renterisico op kortlopende geldleningen (< 1 jaar) is door de wet fido (financiering decentrale overheden) gemaximaliseerd tot de kasgeldlimiet. Deze limiet is gesteld op 8,2% van de begrotingsomvang van 2023.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt IPP Haaglanden over een financieringsoverschot, zodat geen extra middelen nodig zijn. Het financieringsoverschot (zie bijlage 1 en 3) vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk. Zolang de investeringen op een laag peil blijven, zal er niet worden geleend en zal er geen overschrijding van de kasgeldlimiet kunnen ontstaan, waardoor het IPP Haaglanden binnen de kaders van de Wet fido blijft.

Op basis van deze begroting heeft het IPP Haaglanden een geraamd financieringsoverschot gedurende 2023 van gemiddeld € 8,9 miljoen¹. In 2023 neemt het financieringsoverschot toe met € 1,2 miljoen (zie bijlage 1 van € 8,2 miljoen per begin van het jaar tot circa € 9,5 miljoen aan het einde van het jaar). Deze toename wordt veroorzaakt door de verwachte verkopen.

Kredietrisicobeheer

Het kredietrisico wordt veroorzaakt door de mogelijkheid dat de instelling waaraan geld is verstrekt niet in staat blijkt te zijn, de rente en aflossing op verstrekte leningen te voldoen. Door het IPP Haaglanden worden geen leningen verstrekt aan derden.

3. Liquiditeitbeheer

Het liquiditeitbeheer betreft het financieren en uitzetten van middelen voor de perioden van één jaar of korter. Zoals aangegeven zal tot het bedrag van de kasgeldlimiet eventueel een financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Echter op dit moment zijn er nog geen grote investeringsplannen vastgesteld.

Het IPP Haaglanden beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze middelen via de rekening-courant positie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangt het IPP Haaglanden in 2022 0% rente. Een alternatief voor gemeenschappelijke regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (< 1 jaar) uit te zetten is

¹ Dit betekent dat het IPP op basis van de beschikbare informatie per maart 2022 gemiddeld in 2023 € 8,9 miljoen aan financieringsmiddelen beschikbaar heeft om te kunnen aanwenden voor eventueel nieuwe investeringen.

ingevolge de Wet verplicht Schatkistbankieren niet voorhanden. Vanaf 2023 wordt vooralsnog rekening gehouden met eveneens 0,0% rente op jaarbasis.

4. Financiële begroting

4.1 Programmabegroting 2023

Programmabegroting 2023

| | <i>Lasten</i> | <i>Baten</i> | <i>Saldo</i> |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Algemeen bestuur | 389.900 | 370.405 | -19.495 |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties | 705.226 | 944.593 | 239.367 |
| Herstructurering werklocaties | 995.936 | 1.160.000 | 164.064 |
| Saldo programma's | 2.091.062 | 2.474.998 | 383.936 |
| Algemene dekkingsmiddelen | 24.208 | 125.786 | 101.577 |
| voordelig resultaat voor bestemming | 2.115.270 | 2.600.784 | 485.513 |
| bestemming resultaat: | | | |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + " | | | 485.513 |
| resultaat na bestemming | | | 0 |

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Algemene reserve

Het geraamd voordelig resultaat 2023 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2022 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2022 direct in de overeenkomstige reserves verwerkt.

4.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen bestaan vooral uit opbrengsten, welke niet aan programma's zijn toe te rekenen. De belangrijkste algemene dekkingsmiddelen worden hieronder toegelicht.

Cort van der Lindenstraat 18

In eerste kwartaal van 2022 zal de grond worden verkocht voor € 415.000, welke eerst als aan de koper in erfpacht was uitgegeven.

Onder aftrek van de kostprijs verkopen van deze grond (geactiveerde boekwaarde) maakt het transactieresultaat in de jaarrekening 2022 deel uit van het resultaat dat verrekend wordt met de algemene reserve.

Handelskade 76

Het object Handelskade 76 heeft het IPP Haaglanden al enige tijd in bezit en verhuurt de parkeergarage aan Speedpark. Speedpark verhuurt de parkeergarage als stallingsgarage aangezien de garage momenteel niet geschikt is als openbare parkeergarage.

In 2021 is het IPP Haaglanden benaderd om het pand te verkopen waarna de koper het pand wil transformeren naar een duurzame mobiliteitshub. De Hub stimuleert het gebruik van deze deelmobiliteit. Naast het huisvesten van deelmobiliteit krijgt de Hub ook een functie als parkeergarage voor de bewoners, bezoekers en medewerkers van de nieuwe bedrijfsruimten die in het Havenkwartier zullen worden ontwikkeld. Tenslotte zal de Hub ook andere bedrijven in de Plaspoelpolder die gebruik wensen te maken van deelmobiliteit en/of parkeren voor bezoekers en medewerkers kunnen faciliteren. Binnen de Hub worden ook veel fietsparkeerplaatsen toegevoegd en dit stimuleert eveneens het gebruik doordat gebruikers met hun fiets naar de Hub kunnen komen (en vice versa). Zo wordt de Hub van meerwaarde voor de gehele Plaspoelpolder.

De verkoop is in 2022 gepubliceerd waarna de koopovereenkomst is ondertekend. De levering staat gepland op uiterlijk 1 juni 2025.

4.3 Meerjarenbegroting 2023-2026

Begroting 2023 inclusief meerjarenbegroting

| <i>Lasten</i> | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Algemeen bestuur | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties | € 705.226 | € 278.221 | € 274.799 | € 5.725.106 |
| Herstructurering werklocaties | € 995.936 | € 393.510 | € 393.411 | € 393.411 |
| Totaal lasten programma's | € 2.091.062 | € 1.061.631 | € 1.058.110 | € 6.508.417 |
| <i>Baten</i> | | | | |
| Algemeen bestuur | € 370.405 | € 389.900 | € 389.900 | € 389.900 |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties | € 944.593 | € 278.221 | € 274.799 | € 5.725.106 |
| Herstructurering werklocaties | € 1.160.000 | € - | € - | € - |
| Totaal baten programma's | € 2.474.998 | € 668.121 | € 664.699 | € 6.115.006 |
| Saldo programma 's | € 383.936 | € -393.510 | € -393.411 | € -393.411 |
| Saldo algemene dekkingsmiddelen | € 101.577 | € 101.577 | € 2.226.577 | € 101.577 |
| resultaat voor bestemming (+ = voordelig; - = nadelig) | € 485.513 | € -291.932 | € 1.833.166 | € -291.834 |
| bestemming resultaat: | | | | |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + " | € 485.513 | € -291.932 | € 1.833.166 | € -291.834 |
| Resultaat na bestemming | € - | € - | € - | € - |

Overzicht van incidentele baten en lasten

| <i>Incidentele baten</i> | Raming 2023 |
|--|--------------------|
| Opbrengst verkopen Treubstraat, locatie 1 | € 1.160.000 |
| Totaal baten | € 1.160.000 |
| <i>Incidentele lasten x € 1.000</i> | |
| Kostprijs verkopen | € 664.000 |
| Totaal incidentele lasten | € 664.000 |
| Saldo incidentele baten en lasten (voordelig) | € 496.000 |

Toelichting:

Resultaat Treubstraat, locaties 1

Dit is het resultaat van de overeenkomst inzake locatie 1 met levering in 2023. Deze locatie is, conform de regelgeving BBV als materiële vaste activa verantwoord. Het transactieresultaat is geraamd in de programmabegroting 2023.

6. Bijlagen

Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen

| | jaarrekening 2021 31-12-21 | raming 2022 01-01-2022 | raming 2023 01-01-2023 | meerjarenraming 2024 - 2026 | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| | | | | 01-01-2024 | 01-01-2025 | 01-01-2026 |
| Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden | | | | | | |
| Parkeergarage Handelskade | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Rentegevende terreinen | € 175.539 | € 175.539 | € 151.062 | € 151.062 | € 151.062 | € 151.062 |
| Boekwaarde voorraden gronden incl. vz.(zie bijlage II) | € 6.837.654 | € 6.837.654 | € 5.792.340 | € 5.040.001 | € 5.178.224 | € 5.313.023 |
| Totaal boekwaarden | € 7.013.193 | € 7.013.193 | € 5.943.402 | € 5.191.063 | € 5.329.286 | € 5.464.085 |
| Financieringsmiddelen | | | | | | |
| <i>Eigen vermogen (zie bijlage III)</i> | | | | | | |
| Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar | € 13.049.000 | € 13.049.000 | € 14.172.995 | € 14.658.508 | € 14.366.576 | € 16.199.742 |
| Bestemmingsreserves | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totaal eigen vermogen | € 13.049.000 | € 13.049.000 | € 14.172.995 | € 14.658.508 | € 14.366.576 | € 16.199.742 |
| Financieringsoverschot (+)/tekort (-) | € 6.035.807 | € 6.035.807 | € 8.229.593 | € 9.467.445 | € 9.037.290 | € 10.735.657 |

Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden

Ontwikkeling boekwaarde gronden

| | Jaarrekening 2021 | Actualisering 2022 (jaarrekening 2021) | | | | |
|---|----------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Bouwgrond in exploitatie | | | | | | |
| <u>Hoorwijk</u> | | | | | | |
| Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening) | € 10.966.269 | € 11.033.247 | € 11.158.863 | € 11.270.030 | € 11.408.253 | € 11.543.052 |
| Aanlegkosten | € 3.733 | € 3.826 | € 3.922 | € 4.020 | € 4.121 | € 4.223 |
| Voorbereiding en toezicht | € - | € 25.250 | € 5.125 | € 12.346 | € 5.000 | € 384 |
| Directe apparaatskosten | € 21.891 | € 43.800 | € 44.900 | € 56.700 | € 58.100 | € 58.900 |
| Indirecte apparaatskosten | € 111.054 | € 112.740 | € 116.970 | € 124.650 | € 126.540 | € 131.220 |
| Overige kosten | € 300 | € 10.000 | € 10.250 | € 10.507 | € 11.038 | € 11.314 |
| Af: diverse opbrengsten | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € 70.000 | € - |
| Af: kostprijsverkopen | € - | € - | € - | € - | € - | € 5.519.064 |
| Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening) | € 11.033.247 | € 11.158.863 | € 11.270.030 | € 11.408.253 | € 11.543.052 | € 6.230.029 |
| Af: verliesvoorziening | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 |
| Boekwaarde na verliesvoorziening | € 4.803.218 | € 4.928.834 | € 5.040.001 | € 5.178.224 | € 5.313.023 | € -0 |
| <u>Sylvain Poonsstraat</u> | | | | | | |
| Boekwaarde per 1 januari | € 21.605 | € 71.203 | € 200.036 | | | |
| Aanlegkosten | € 8.541 | € 38.079 | € 34.618 | | | |
| Voorbereiding en toezicht | € 4.646 | € 23.175 | € 22.703 | | | |
| Directe apparaatskosten | € - | € 30.000 | € 30.700 | | | |
| Indirecte apparaatskosten | € 36.411 | € 37.580 | € 38.990 | | | |
| Overige kosten | € - | € - | € 327.048 | | | |
| Af: kostprijsverkopen | € - | € - | € 327.048 | | | |
| Boekwaarde per 31 december | € 71.203 | € 200.036 | € -0 | | | |
| Materiële vaste activa | | | | | | |
| <u>Treubstraat Locaties 1 en 5</u> | | | | | | |
| Boekwaarde per 1 januari | € 1.589.565 | € 1.963.233 | € 663.469 | | | |
| Bodemonderzoek, sloopkosten | € - | € - | € - | | | |
| Tijdelijk beheer | € 11.617 | € 34.407 | € 35.267 | | | |
| Voorbereiding en toezicht | € 2.600 | € 18.469 | € 18.931 | | | |
| Directe apparaatskosten | € 28.465 | € 12.300 | € 6.900 | | | |
| Indirecte apparaatskosten | € - | € - | € - | | | |
| Overige kosten | € 126.992 | € 3.008 | € - | | | |
| BTW-correctie | € 222.744 | € - | € - | | | |
| Af: diverse opbrengsten | € 18.750 | € 25.000 | € - | | | |
| Af: kostprijsverkopen | € - | € 1.342.948 | € 724.567 | | | |
| Boekwaarde per 31 december | € 1.963.233 | € 663.469 | € - | | | |
| Totaal einde boekjaar boekwaardegronden | € 13.067.683 | € 12.022.369 | € 11.270.030 | € 11.408.253 | € 11.543.052 | € 6.230.029 |
| Verliesvoorzieningen | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 | € 6.230.029 |
| Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden | € 6.837.654 | € 5.792.340 | € 5.040.001 | € 5.178.224 | € 5.313.023 | € -0 |

Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

| | jaarrek. 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>Algemene reserve</i> | | | | | | |
| stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar | € 13.123.547 | € 13.049.000 | € 14.172.995 | € 14.658.508 | € 14.366.576 | € 16.199.742 |
| resultaat boekjaar | € -74.547 | € 1.123.995 | € 485.513 | € -291.932 | € 1.833.166 | € -291.834 |
| stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar | € 13.049.000 | € 14.172.995 | € 14.658.508 | € 14.366.576 | € 16.199.742 | € 15.907.908 |
| | | | | | | |

Bijlage 4 Kaartje terreinen IPP



Bijlage 5 Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022

Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022

In deze aparte bijlage wordt aanvullende informatie verstrekt, zoals is voorgeschreven door het BBV. Het gaat om informatie over

1. uniforme indeling van taakvelden
2. overheadkosten
3. taakveld treasury
4. set van beleidsindicatoren

1. Uniforme indeling van taakvelden

Een Gemeenschappelijke Regeling is conform BBV (Wijzigingsbesluit vernieuwing BBV van 5 maart 2016) verplicht om baten en lasten te splitsen in taakvelden, in zowel de begroting als de jaarrekening. In de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 april 2016 nr. 2016-0000217051, worden taakvelden voorgeschreven. Hierna volgt een overzicht van de specifieke taakvelden, welke worden gebruikt door het IPP Haaglanden ingedeeld naar kostensoorten.

| | | (bedragen in duizenden euro's) | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--|
| Kosten Omschrijving soort | Totaal begroting 2020 | 2.1 belastingen | 3.1 grond | 351 ingeleend personeel | 38 overige goederen en diensten | 438 inkomens- overdrachten | 5.1 rente | 3.3 pachten | 3.6 huren | verrekeningen | |
| Lasten taakveld | | | | | | | | | | | |
| 0.1 Algemeen bestuur | 390 | | | 269 | 86 | 8 | | | 27 | | |
| 8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 705 | | | | 308 | | | | | 397 | |
| 8.2 Herstructurering werklocaties | 996 | | | 125 | | | | | | 871 | |
| 0.8 Algemene dekkingsmiddelen | 24 | 12 | | 6 | 6 | | | | | 0 | |
| Totaal lasten taakveld | 2.115 | 12 | 0 | 400 | 400 | 8 | 0 | 0 | 27 | 1.268 | |
| Baten taakveld | | | | | | | | | | | |
| 0.4 Algemeen bestuur | 370 | | | | | | | | | 370 | |
| 8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 945 | | 567 | | | | | | 70 | 308 | |
| 8.2 Herstructurering werklocaties | 1.160 | | 1.160 | | | | | | | 0 | |
| 0.8 Algemene dekkingsmiddelen | 126 | | | | | | | 9 | 117 | 0 | |
| Totaal baten taakveld | 2.601 | 0 | 1.727 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 187 | 678 | |
| Saldo baten en lasten | 486 | -12 | 1.727 | -400 | -400 | -8 | 0 | 9 | 160 | -590 | |
| 0.10 Mutaties algemene reserve | 486 | -12 | 1.727 | -400 | -400 | -8 | 0 | 9 | 160 | -590 | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

2. Overheadkosten

Overheadkosten zijn volgens het BBV "alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces". Deze kosten mogen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de begroting 2021 zijn evenals in vorige jaren de overheadkosten in het programma algemeen bestuur opgenomen en toegerekend aan de diverse grondexploitaties en projecten. Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

| Onderdeel | Raming | Raming | Realisatie |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Lasten 2023 | Lasten 2022 | Lasten 2021 |
| Materieel | 94 | 48 | 120 |
| Personeel | 269 | 206 | 284 |
| Totaal apparaatskosten | 390 | 254 | 404 |
| Inkomsten | | | 40 |
| Naar projecten | 370 | 174 | 249 |
| Restant | 20 | 80 | 115 |

3. Taakveld Treasury

In de begroting 2023 bestaan er geen rentelasten en -baten over zowel korte- als lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen bedragen nihil, omdat het vermogen belegd is bij de Schatkist van de Nederlandse Staat. Het percentage van belegd vermogen bij de Schatkist bedraagt al jaren 0%. Vooralsnog houden we de rente op 0%. Het resultaat van dit taakveld is dan ook nihil.

4. Set van Beleidsindicatoren

De voorgeschreven beleidsindicatoren zijn opgenomen in de ministeriële regeling van BZK van 24 maart 2016 en zijn ook voorgeschreven voor gemeenschappelijke regelingen zoals het IPP Haaglanden. Echter bijna alle beleidsindicatoren zijn van toepassing op provincies en gemeenten. Met betrekking tot het taakveld algemeen bestuur (bestuur en ondersteuning) zijn alleen de indicatoren externe inhuur en overhead van toepassing. De indicator externe inhuur geeft weinig inzicht, omdat het IPP Haaglanden geen personeel in dienst heeft. Hierdoor is de uitkomst van deze indicator 100%. De andere indicatoren van het taakveld bestuur en ondersteuning worden uitgedrukt per inwoner. Deze indicatoren vervallen voor het IPP Haaglanden, omdat het IPP Haaglanden niet aan inwoners is gerelateerd.

| nr. | taakveld | beleidsindicator | eenheid | bron | Uitkomst |
|-----|----------------------------|------------------|--|-----------|----------|
| 4. | 0.Bestuur en ondersteuning | Externe inhuur | Kosten als percentage van totale loonsom + inhuur externen | Begroting | 100% |
| 5. | 0.Bestuur en ondersteuning | Overhead | Percentage van de totale lasten | Begroting | 8,1% |

