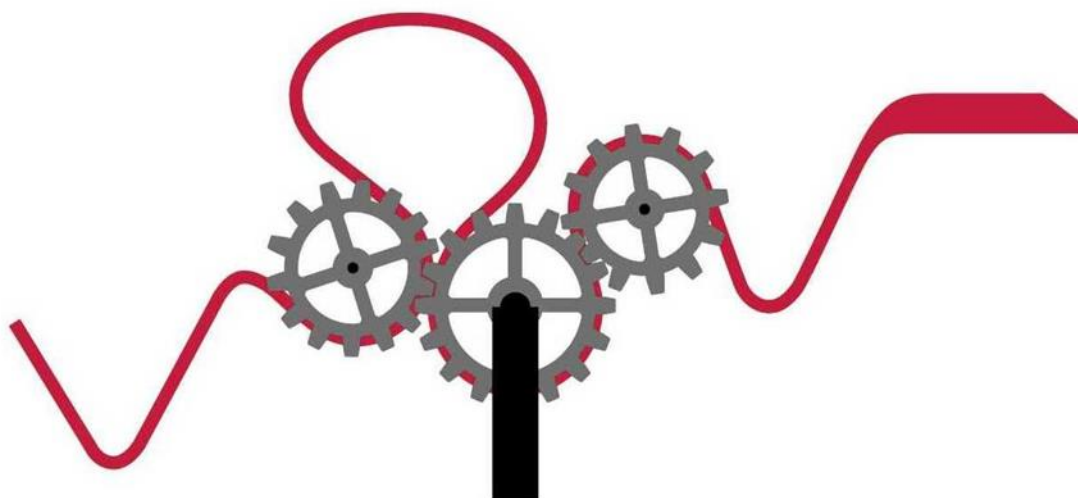


Programmabegroting 2026-2029



Inhoud

Voorwoord.....	3
1. Beleidsbegroting.....	5
1.1 Programma Algemeen Bestuur	5
1.2 Grondexploitaties.....	8
1.3 Vastgoedexploitaties.....	11
1.4 Herstructurering bedrijventerreinen	14
1.5 Algemene dekkingsmiddelen.....	21
2. Paragrafen.....	22
2.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	22
2.2 Onderhoud kapitaalgoederen	26
2.3 Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze	26
2.4 Verbonden partijen	27
2.5 Grondbeleid	27
2.6 Lokale heffingen	28
2.7 Financiering.....	28
3. Financiële begroting.....	30
3.1 Programmabegroting 2026	30
3.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen	30
3.3 Meerjarenbegroting 2026-2029	33
4 Bijlagen	35

Voorwoord

1. Inleiding

Als voorwoord op de begroting 2026-2029 en de daarin opgenomen ramingen en activiteiten wordt een toelichting geven op de activiteiten gestart in 2024-2025. Er wordt ook een doorkijk gegeven naar de verwachte uitdagingen voor de jaren 2026-2029.

2. Uitvoering

In 2024 is gestart met de uitvoering van de eind 2023 door het bestuur vastgestelde Investeringsagenda (2023), gericht op de bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder te Rijswijk en Westvlietweg te Den Haag. De activiteiten richten zich op herstructurering, beter benutten, verduurzaming, energietransitie, vergroening en veiligheid, en worden in nauwe samenwerking met de gemeenten Den Haag en Rijswijk en met de lokaal georganiseerde ondernemers vormgegeven.

Onze ervaring leert dat de problematiek van beide locaties verschilt. Het zwaartepunt van Middengebied Plaspoelpolder ligt op de (aankoop en herontwikkeling van) langdurige vervallen leegstand, het zwaartepunt van Westvlietweg ligt op de totstandkoming van een samenhangende ruimtelijke visie (nota van uitgangspunten) in zeer nauw overleg met de ondernemers en de gemeente Den Haag.

Deze aanpak leidt tot tastbare resultaten in het fysieke domein, maar ook in de netwerkpositie van het IPP Haaglanden en haar financiële slagkracht. Zo is de MRDH verleid tot het geven van een substantiële financiële bijdrage en ontving het IPP Haaglanden warme belangstelling van zowel de Provincie Zuid-Holland alsook het Ministerie van Economische Zaken. Als voorbeeld is het bedrijventerrein Middengebied Plaspoelpolder door het Nationaal Groeifonds aangewezen als ambassadeursterrein van het project “Werklandschappen van de toekomst”. Het verkrijgen van deze status biedt een forse impuls in de vergroening van het bedrijventerrein. Dit krijgt doorwerking op de andere werkgebieden van het IPP Haaglanden in Rijswijk en in Den Haag. Als ambassadeursterrein is het de bedoeling dat er meerdere bedrijventerreinen geënthousiasmeerd worden en de voorbeelden van het Middengebied Plaspoelpolder toegepast worden op andere bedrijventerreinen.

3. Uitbreiding van het werkgebied

In 2024 is met de instemming van de gemeenteraden van Rijswijk en Den Haag het werkgebied van het IPP Haaglanden verruimd van 5 naar totaal 14 bedrijventerreinen. Met dit besluit wordt de actieve rol van Nederlands oudste gemeenschappelijke regeling vergroot in de regionale opgave rondom bedrijventerreinen. Het IPP Haaglanden groeit en blijft actief verantwoordelijkheid nemen voor de goede benutting van de bedrijventerreinen.

Dit vraagt maatwerk. Daarbij ontstaat met de uitbreiding van het werkgebied een toename van de activiteiten van het IPP Haaglanden. De in gezamenlijkheid met gemeenten bepaalde ambities en de daaraan gekoppelde activiteiten lopen per bedrijventerrein uiteen, van bijvoorbeeld de aanpak van het openbaar gebied (schoon, heel, veilig en vergroening) tot initiatieven op het gebied van energietransitie en het concreet ontwikkelen, aankopen, uitgeven van onroerend goed of bestaand vastgoed.

4. Begroting 2026-2029

De voorgenomen activiteiten van het IPP Haaglanden zijn financieel vertaald in voorliggende meerjarenbegroting 2026-2029. In de begroting zijn de getotaliseerde ramingen van de vernieuwde ambities opgenomen per jaarschijf. Daarbij moet worden benoemd dat veel van de voorgenomen activiteiten (met name verwerving van vastgoed) telkens een besluit van het bestuur vraagt, waarbij ook de financiële draagkracht (waaronder de weerstandscapaciteit en liquiditeitspositie) van het IPP Haaglanden op het beoogde moment van investeren beoordeeld zal worden.

Voorwaardelijk is dat het weerstandsvermogen van IPP Haaglanden het predicaat “uitstekend” behoudt, dat de minimale liquiditeit van IPP Haaglanden € 3 miljoen blijft en dat alle activiteiten gezamenlijk een budgetneutraal resultaat kennen. Daarom wordt in de loop van 2025 de mogelijke instelling van een vastgoedfonds en een energiefonds voorbereid. Hierin staan de spelregels met betrekking tot voorgenomen investeringen, bijdragen aan

derden, omgang met onrendabele toppen en alles wat hiermee samenhangt. Het vastgoedfonds richt zich vooral op vastgoed met een revolverend (terugverdienend) karakter.

5. Regionaal belang

De ruimte is schaars, de regionale opgaven en vraag naar bedrijfsruimte is groot en het beter benutten van ruimte in het stedelijk weefsel is belangrijker dan ooit. De actieve aanpak van onbenutte gronden en panden, het juiste bedrijf op de juiste plaats krijgen, concreet de energietransitie en de vergroening beet te pakken en de samenwerking met de ondernemers en gemeenten georganiseerd te versterken is succesvol gebleken. Het IPP heeft hiermee een bepalende uitvoerende rol in de regionale opgave kregen, die zowel binnen ons werkgebied als daarbuiten steeds meer gezien wordt en interesse ontvangt. Dit sterkt ons in het vertrouwen de activiteiten van het IPP Haaglanden voor de gemeenten Rijswijk en Den Haag te continueren en te verbreden. Een verkenning naar de op termijn mogelijke inschakeling van aangrenzende gemeenten wordt voorbereidt.

6. Meerjarenbegroting 2026-2029

De meerjarenbegroting is sluitend, met de aantekening dat het voor de financiering van de opgenomen ramingen noodzakelijk is vreemd vermogen en/of subsidies aan te trekken. De daaruit voortkomende geraamde rentelast werkt met name in de laatste jaarschijf van de begroting negatief door. Vanuit financieel beheer zal nog in 2025 worden verfijnd hoe om te gaan met de financiering van de meerjarenbegroting, omdat de huidige liquiditeit niet voldoende is om de voorgenomen activiteiten uit te voeren.

Met de spelregels als hiervoor geschetst zoekt het bestuur constant naar de gezonde balans, enerzijds door het doen van nieuwe investeringen daar waar ze het meest effectief zijn, en anderzijds door het voeren van gezond financieel beheer, waarbij bijdragen van derden (de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Economische Zaken) niet wordt uitgesloten.

7. Tot slot

Het IPP Haaglanden staat voor een uitdaging. Een belangrijke uitdaging betekenisvol voor onze regio. Het bestuur gaat de uitdaging aan deze agenda voor beide gemeenten uit te voeren en hebben daar veel vertrouwen in.

Met veel genoegen delen wij dan ook de begroting 2026-2029.

Het Dagelijks en Algemeen bestuur van het IPP Haaglanden.

1. Beleidsbegroting

1.1 Programma Algemeen Bestuur

1.1.1 Inleiding

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

1.1.2 Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, zijn ten opzichte van 2024 niet verder afgenomen. 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 en de ambities die in de loop van 2025 verder worden uitgewerkt.

In onderstaande “Tabel 1 : overzicht plankosten IPP” zijn kosten voor secretariële ondersteuning afgenomen, wat veroorzaakt wordt door een hogere toerekening van deze kosten aan de diverse programma’s. In Tabel 2: verdeling bestuurs- en beheerslasten wordt de toerekening van de bestuurskosten naar de diverse programma’s inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1 : Overzicht plankosten IPP

Plankosten IPP	Concept		Meerjarenraming in begroting 2026:			
	Jaarrekening	Begroting				
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			2,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Bestuurs- en beheerslasten						
Bestuurskosten:						
advieskosten	€ 32.573	€ 28.800	€ 34.200	€ 34.200	€ 34.200	€ 34.200
accountantskosten: controlewerkzaamheden	€ 62.882	€ 63.300	€ 71.900	€ 71.900	€ 71.900	€ 71.900
vergaderkosten, representatie onkostenvergoedingen	€ 22.041	€ 13.700	€ 23.200	€ 23.200	€ 23.200	€ 23.200
bijdragen CBBR/SKBN	€ 10.555	€ 9.700	€ 11.100	€ 11.100	€ 11.100	€ 11.100
vormgeving publiciteit jaarverslag/Investeringsagenda	€ 5.475	€ 6.200	€ 5.700	€ 5.700	€ 5.700	€ 5.700
verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving	€ 3.792	€ 3.800	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
overige kosten	€ 5.101	€ 3.600	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Beheerskosten:						
huisvestingskosten	€ 24.647	€ 15.800	€ 25.900	€ 25.900	€ 25.900	€ 25.900
archiefbeheer	€ 29.502	€ 5.000	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000	€ 31.000
algemeen bestuur: burekosten directie en administratie	€ 259.938	€ 259.400	€ 259.400	€ 259.400	€ 259.400	€ 259.400
idem: secretariële ondersteuning	€ 98.190	€ 113.300	€ 12.800	€ 17.900	€ 17.900	€ 25.600
- idem: communicatie-adviezen	€ -	€ -	€ 2.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
- idem: vastgoedadviezen	€ -	€ -	€ 6.400	€ 6.400	€ 6.400	€ 6.400
idem: totaal projectleiders/planeconomie (niet rechtstreeks door te belasten):	€ 83.560	€ 60.100	€ 61.500	€ 75.800	€ 51.400	€ 82.400
Bestuurs- en beheerslasten	€ 638.256	€ 582.700	€ 553.100	€ 574.500	€ 550.100	€ 588.800

Tabel 1

Tabel 2 : Verdeling Bestuurs- en beheerslasten

Verdeling Bestuurs- en beheerslasten		Vastgesteld in DO					
		Concept					
		Jaarrekening					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aan GREXEN toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:							
Greex Sylvain Poonstraat		10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Greex Hoornwijck		30,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	totaal grexen	40,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Aan investeringsagenda toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:							
		30,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%
totaal indirect (GRONDEN & TERREINEN en PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN)		30,0%	30,0%	30,0%	40,0%	40,0%	40,0%
	totaal - generaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Specificatie:							
Verdeling indirect aan Projecten of (toekomstige) GREXEN:							
Niet door te berekenen (niet te activeren, maar verwerken in saldo jaarrekeningen)							
1) GRONDEN & TERREINEN							
	totaal	7,0%	2,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Treubstraat locatie 1 en 5		5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder		1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Erfpachtgronden		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
2) PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN:							
	totaal	53,0%	88,0%	89,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Investeringsagenda: Westvlietweg (Den Haag)		15,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Investeringsagenda: Middengebied Plaspoelpolder (Rijswijk)		15,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Niet door te berekenen indirecte kosten: Overige businesscases		18,0%	23,0%	24,0%	34,0%	34,0%	34,0%

Verdeling Bestuurs- en beheerslasten		2024	2025	2026	2027	2028	2029
GREXEN:							
	totaal	€ 255.303	€ 58.300	€ 55.300	€ -	€ -	€ -
Greex Sylvain Poonstraat		€ 63.826	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Greex Hoornwijck		€ 191.477	€ 58.300	€ 55.300	€ -	€ -	€ -
Toerekening aan Projecten of (toekomstige) GREXEN:							
Niet door te berekenen (niet te activeren, maar verwerken in saldo jaarrekeningen)							
1) GRONDEN & TERREINEN							
	totaal	€ 44.678	€ 11.600	€ 5.500	€ 5.700	€ 5.500	€ 5.900
Treubstraat locatie 1 en 5		€ 31.913	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder		€ 6.383	€ 5.800	€ -	€ -	€ -	€ -
Erfpachtgronden		€ 6.383	€ 5.800	€ 5.500	€ 5.700	€ 5.500	€ 5.900
2) PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN:							
	totaal	€ 338.276	€ 512.800	€ 492.300	€ 568.800	€ 544.600	€ 582.900
Investeringsagenda: Westvlietweg (Den Haag)		€ 95.738	€ 174.800	€ 165.900	€ 172.400	€ 165.000	€ 176.600
Investeringsagenda: Middengebied Plaspoelpolder (Rijswijk)		€ 95.738	€ 174.800	€ 165.900	€ 172.400	€ 165.000	€ 176.600
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied		€ 31.913	€ 29.100	€ 27.700	€ 28.700	€ 27.500	€ 29.400
Niet toe te rekenen indirecte kosten: Overige businesscases		€ 114.886	€ 134.100	€ 132.800	€ 195.300	€ 187.100	€ 200.300
	totaal - generaal	€ 638.256	€ 582.700	€ 553.100	€ 574.500	€ 550.100	€ 588.800

1.1.3 Grond- en vastgoedexploitaties en de inhoudelijke ambities

In deze begroting wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen grondexploitaties, vastgoedexploitaties en investeringsagenda's.

Grondexploitaties

Het IPP Haaglanden kent 2 lopende grondexploitaties: Sylvain Poonstraat en Businesspark Hoornwijck. In paragraaf 1.2 wordt de stand van zaken m.b.t. de lopende grondexploitaties toegelicht.

Vastgoedexploitaties

Het IPP Haaglanden kent 7 lopende vastgoedexploitaties. In paragraaf 1.3 wordt de stand van zaken hiervan toegelicht.

Inhoudelijke ambities

Het algemeen bestuur (AB) IPP Haaglanden heeft in 2023 ingestemd met de lopende investeringsagenda IPP Haaglanden (2023) t.b.v. het Middengebied Plaspoelpolder te Rijswijk en bedrijventerrein Westvlietweg te Den Haag. Op 15 oktober 2024 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling IPP Haaglanden in werking getreden (<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR724866>). Daarbij is o.a. de naam van het Industrieschap de Plaspoelpolder gewijzigd in IPP Haaglanden en is het werkgebied binnen de gemeenten Den Haag en Rijswijk uitgebreid van 5 naar 14 bedrijventerreinen. Deze uitbreiding heeft de ambities en mogelijkheden voor deze bedrijventerreinen fors verruimd met als doel voor de korte en middellange termijn bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat en behoud en versterking van de werkgelegenheid in het algemeen. De focus voor de aankomende periode ligt op:

- Schoon, heel en veilig;
- Verduurzamen, vergroenen en energietransitie;
- Actief grondbeleid/verwerven vastgoed.

Hiermee wordt de investeringsagenda (2023) onderdeel van deze meerjarenbegroting.

In paragraaf 1.4 “Herstructureren bedrijventerreinen” wordt de stand van zaken van de bedrijventerreinen en ambities worden besproken.

1.1.4 Wat mag het kosten?

In onderstaande Tabel 3 Kosten Algemeen Bestuur IPP wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de bestuurs- en beheerkosten van het IPP kunnen worden toegerekend aan de programma’s en wat er overblijft als netto kostenpost van het programma.

Tabel 3 : Kosten Algemeen Bestuur IPP

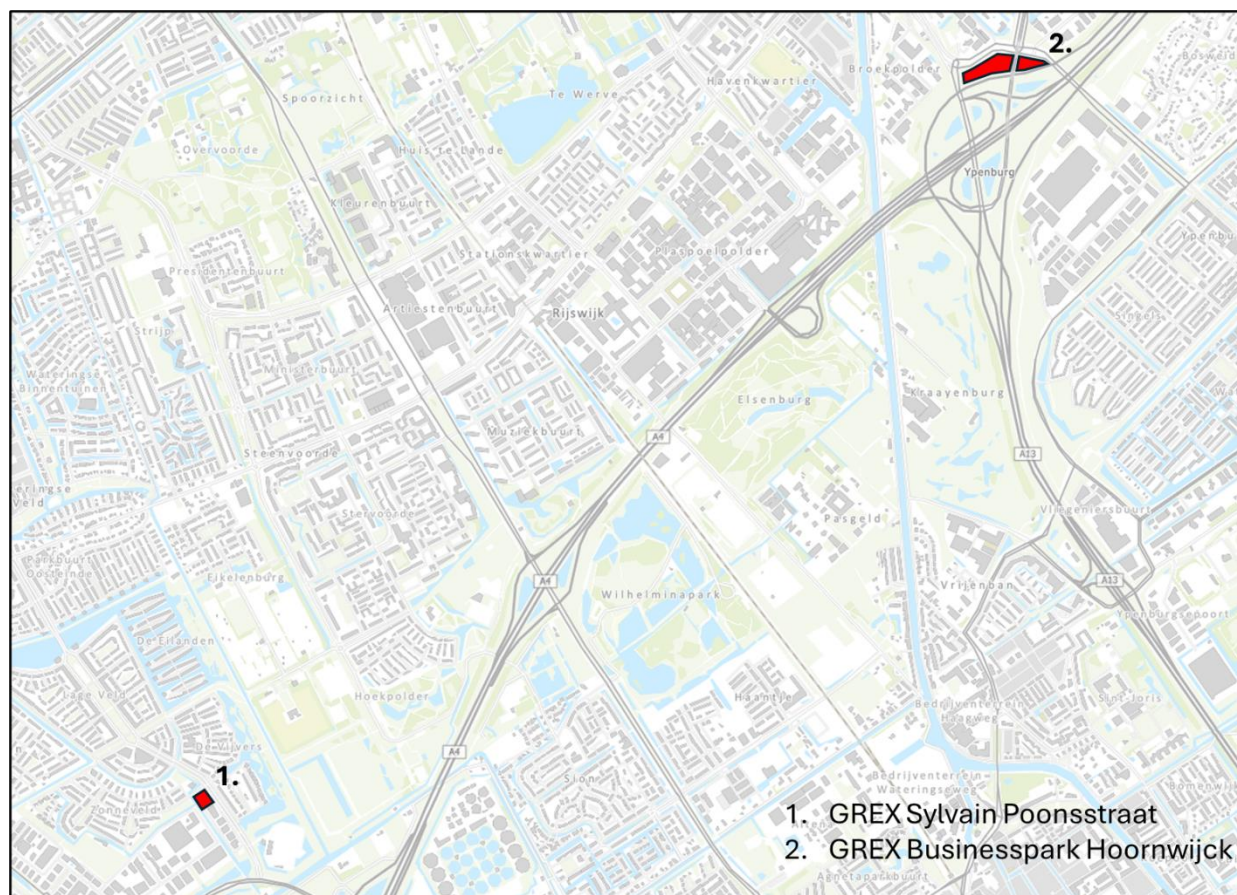
	Concept Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lasten						
Lasten bestuurs- en beheerskosten	638.256	582.700	553.100	574.500	550.100	588.800
Baten						
Doorberekende indirecte kosten aan projecten	523.370	448.600	420.300	379.200	363.000	388.500
Overige baten						
Totaal baten	523.370	448.600	420.300	379.200	363.000	388.500
Saldo programma, nadelig = -	-114.885	-134.100	-132.800	-195.300	-187.100	-200.300

Toelichting op Tabel 1.3 Kosten Algemeen Bestuur IPP.

De verwachting is dat de Burgemeester Elsenlaan 329 door het IPP Haaglanden in 2026 wordt verkocht voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (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.

1.2 Grondexploitaties

Het IPP Haaglanden kent meerdere grondexploitaties (GREX) die conform BBV-regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder volgt een ruimtelijk (zie tabel 1) en inhoudelijk overzicht.



Afbeelding 1

1.2.1 Sylvain Poonsstraat

Uit de voormalige GREX Wateringse Veld te Den Haag, welke in 2017 is gesloten, is het IPP Haaglanden nog eigenaar van een parkeerterrein aan de Sylvain Poonsstraat. De gemeente Den Haag heeft een tekort 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. Het IPP is voornemens het terrein te transformeren naar een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw dat in lijn is met de nota bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag.

De bestemmingsplanprocedure is in 2022 gestart en op 18 december 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Van 31 januari tot en met 13 maart 2025 kan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De verwachting is dat er geen beroep wordt ingediend en de verkoopprocedure middels een tender in 2025 zal plaatsvinden. Hierbij wordt gestuurd op een zo betaalbaar mogelijk programma. Zodra de omgevingsvergunning is verkregen, zal de grond worden getransporteerd. Dit kan mogelijk aan het einde van het 4^e kwartaal van 2025 plaatsvinden.

1.2.2 Businesspark Hoornwijk

Sinds begin jaren negentig wordt het Businesspark Hoornwijk te Den Haag ontwikkeld. Het laatste nog beschikbare kavel is de N-kavel, bedoeld aanvankelijk voor invulling met hoogwaardige kantoorruimte. De invulling van de locatie is regelmatig uitgesteld, vooral ook om ruimte te bieden aan de beoogde ontwikkeling van

de Rotterdamsebaan (Boogie-Woogietunnel). De Rotterdamsebaan doorsnijdt het N-kavel. De N-kavel is tot 2021 ook als projectkantoorruimte in gebruik geweest door de projectorganisatie Rotterdamsebaan.

In 2020 is een nieuwe stedenbouwkundige visie voor de kavel opgesteld in samenwerking met de gemeente Den Haag om op deze goede “zichtbare” en met het “OV bereikbare” locatie een programma te realiseren met mogelijk een P+R in combinatie met een duurzame logistieke en kantorenontwikkeling. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met de Ruimtelijke Regietafel van de gemeente Den Haag. Dit moet in het 2e kwartaal 2025 leiden tot een definitief programma en besluitvorming. De looptijd van de GREX Businesspark Hoornwijck is op grond van vertraging in besluitvorming in 2022 verlengd tot ultimo 2026. Het kan niet worden uitgesloten dat de looptijd van de GREX opnieuw moet worden verlengd. Vooralsnog is einde looptijd gehandhaafd per (ultimo) 2026.

1.2.3 Wat mag het kosten?

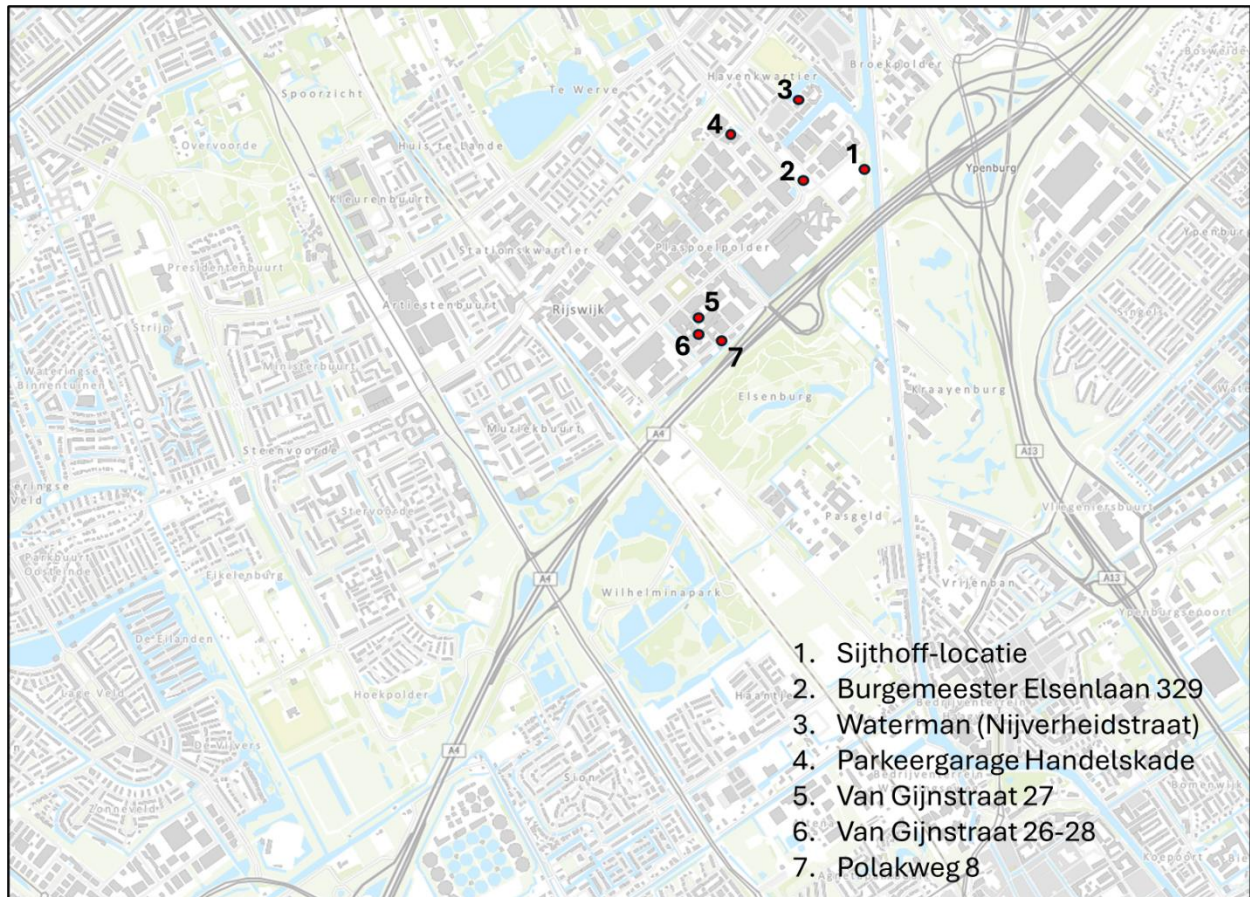
Tabel 4 : Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

Concept						
	Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Lasten</i>						
Aanleg-, plan- en overige kosten Hoorwijk	-94.840	176.300	186.100			
Kostprijs verkopen Hoorwijk			5.253.100			
Overbrenging opbrengsten Hoorwijk		150.300				
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	70.036					
Aanleg-, plan-, en overige kosten Sylvain Poonsstraat	101.534					
Kostprijs verkopen Sylvain Poonsstraat						
<i>totaal lasten programma</i>	<i>76.730</i>	<i>326.600</i>	<i>5.439.200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Baten</i>						
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijk	-94.840	176.300	186.100			
Grondverkopen Hoorwijk			5.253.100			
Ontvangen huur N-kavel		150.300				
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk						
Grondverkopen Sylvain Poonsstraat						
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat	101.534					
<i>totaal baten programma</i>	<i>6.694</i>	<i>326.600</i>	<i>5.439.200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</i>	<i>-70.036</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Zie ook de bijlage 2 (Tabel 14: ontwikkeling boekwaarde gronden) voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

1.3 Vastgoedexploitaties

Het IPP Haaglanden kent meerdere vastgoedexploitaties die conform BBV-regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder een ruimtelijke en inhoudelijke toelichting op deze projecten.



Afbeelding 2

Sijthoff-locatie

In 2022 heeft het IPP Haaglanden de intentie uitgesproken een perceel grond groot van 2.242 m² (kadastraal perceel RWK01-G-2750) met een grondwaarde van € 1.165.000, - prijspeil 1 juli 2021 te willen verkopen aan de ontwikkelaar van de locatie. In de procedure om te komen tot een vastgestelde omgevingsvergunning is vertraging opgelopen door bezwaren van belanghebbenden. Na verwachting wordt in 2025 een koopovereenkomst afgesloten met de eigenaar. Levering van de grond wordt medio 2027 verwacht.

Locatie Burgemeester Elsenlaan 329

Met de ontwikkelaar is in augustus 2017 een reserveringsovereenkomst aangegaan met betrekking tot de afname en ontwikkeling van kadastraal perceel RWK01-G-2591, groot 2.200 m², gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan/Koopmansstraat in de Plaspoelpolder in Rijswijk. Het nieuwbouwplan "UrbanParks" omvat op basis van het concept bouwplan ca. 44.719 m² bvo wonen, 4.444 m² bvo commercieel vastgoed en 7.975 m² parkeren. In de laatste verlenging, met kenmerk 21.105764 de dato 20 december 2021, van deze reserveringsovereenkomst was opgenomen dat de ontwikkelaar het recht heeft om haar rechtsverhouding, na goedkeuring van het IPP, over te dragen aan een derde.

In 2023 en 2024 zijn een tweetal allonges overeengekomen, waarin het aantal m² minimaal is aangepast en de uiterste leveringsdatum is verplaatst naar eind 2025. Oorzaak van de verplaatsing van uiterste datum is de vertraging in de omgevingsplanprocedure. De voorlopige koopprijs bedraagt € 3.628.000 k.k. (prijspeil 1 juli

2021). Marktconforme verrekenafspraken en indexeringen en/of wijziging van het bouwprogramma kan de koopprijs op basis van aanpassingen in het bouwprogramma en diverse indexeringen nog kan wijzigen.

De Waterman (Nijverheidstraat)

In 2024 zijn de plannen voor deze locatie opnieuw doorgerekend en is de grondwaarde vastgesteld op minimaal € 259.200,- kosten koper (prijsspeil 1 januari 2024 met een index van 4% op jaarbasis). De aanpassing van de grondwaarde komt door een aangepast plan en extra geconstateerde bodemvervuiling. De koopprijs (naar verwachting in 2026) zal bij de levering conform marktconforme verrekenafspraken worden (her)berekend met gebruikmaking van het bouwprogramma zoals vergund door de gemeente Rijswijk.

Parkeergarage Handelskade

De parkeergarage wordt op dit moment verhuurd. Het IPP Haaglanden is voornemens over te gaan tot de verkoop van de parkeergarage te Handelskade 74 te (2288 BG) Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G nr. 2666, aan een Ontwikkelaar ten behoeve van het realiseren van een mobiliteitshub ten dienste van de bedrijven in de Plaspoelpolder en de toekomstige nieuwbouwwoningen in het Havenkwartier. De mobiliteitshub stimuleert het gebruik van deelmobiliteit. Naast het huisvesten van deelmobiliteit wordt ook de functie parkeergarage voor de bewoners, bezoekers en medewerkers van de nieuwe bedrijfsruimten ontwikkeld. De ontwikkelaar is tevens contractnemer voor de verhuur van de parkeerplaatsen van de ontwikkelingen in het Havenkwartier. Het is mogelijk voor andere bedrijven in de Plaspoelpolder en bezoekers gebruik te maken van deelmobiliteit en/of parkeren. Tot slot wordt ook (deel)fietsparkeerplaatsen toegevoegd. Zo wordt de parkeergarage van meerwaarde voor de gehele Plaspoelpolder en worden verkeersbewegingen gereduceerd. Tot slot voorziet de betreffende ontwikkelaar met haar plannen in het duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief transformeren van de parkeergarage. De verkoopprijs van de parkeergarage bedraagt € 2.125.000, - k.k. (prijsspeil 1 september 2021 en een index van 2,5% op jaarbasis en vanaf 1 juli 2025 een index van 4%). De levering zal uiterlijk 31 december 2027 plaatsvinden.

Van Gijnstraat 27

De locatie te Rijswijk wordt middels een huurkoop verworven. Tot het moment van transport van de locatie wordt samen met de eigenaar van het naastgelegen perceel onderzocht of de locaties gezamenlijk kunnen worden ontwikkeld tot een meerlaags bedrijvencomplex. In de Haagse regio is de vraag groot naar middelgrote bedrijfsruimte met een zware vloerbelasting (500 m² – 1000 m²). In de regio zijn nog maar weinig voorbeelden in het kader van “beter benutten” m.b.t. bedrijfsruimten. Het onderzoek moet uiteindelijk inzicht geven in de (on)mogelijkheden m.b.t. een meerlaags bedrijvencomplex, alsmede een voorbeeld zijn voor andere ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio voor wat betreft “beter benutten” van ruimtegebruik.

Van Gijnstraat 26-28

In 2025 is het IPP Haaglanden eigenaar geworden van de locatie in Rijswijk. Een deel van het voormalig Nederlands Forensisch Instituut pand. Op deze locatie wordt onderzocht of het bedrijfspand op korte termijn weer in gebruik genomen kan worden ten behoeve van bedrijvigheid. Tevens zal worden gekeken of het pand verhoogd kan worden en of de huidige vloerbelasting zwaardere bedrijfsvoering mogelijk maakt. Dan wordt onderzocht welke doelgroep in de toekomst van de locatie gebruik kan maken. Naast een haalbaarheidsonderzoek van het pand zelf wordt er ook gekeken naar het aansluitende pand aan de achterzijde om eventueel gecombineerd te ontwikkelen.

Polakweg 8

In Rijswijk is er sprake van een hoge kantorenleegstand ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Veel van deze leegstaande kantoren staan in het Middengebied, waarvoor in de gemeentelijke visie is uitgesproken geen woningen toe te staan. Het gebied is bedoeld voor bedrijven, maar het vraagstuk is hoe invulling te geven aan het verouderd kantorenvastgoed.

Met de verouderd kantorenpand te Rijswijk als casus wordt dit vraagstuk aangepakt. Dit pand stond al langere tijd leeg, is in zeer slechte staat en is de afgelopen jaren meerdere malen in de aandacht geweest in het kader van ondermijning. Leegstaande kantoren komen op meerdere bedrijventerreinen voor en veroorzaken daarmee een negatieve spiraal met betrekking tot het vestigingsklimaat. Het IPP Haaglanden heeft het pand verworven en wil het transformeren naar bedrijfsruimte.

Als antwoord op de terughoudendheid op het ontwikkelen van verouderde kantoor panden onderzoekt het IPP Haaglanden of het mogelijk is dit soort casussen middels een huurkoop constructie op te lossen. Hierdoor krijgt een toekomstige ondernemer de gelegenheid de locatie gefaseerd te verhuren en te renoveren zonder grote voorfinancieringen.

1.4 Herstructurering bedrijventerreinen

De herstructurering van bedrijventerreinen is een essentieel onderdeel van een toekomstbestendig economisch landschap. Door de veranderende marktvraag, duurzaamheidsdoelstellingen en ruimtelijke uitdagingen is een gerichte aanpak noodzakelijk. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste thema's rondom de herstructurering van bedrijventerreinen besproken, waaronder uitbreiding van het werkgebied, investeringsagenda, ambities en activiteiten, financiële sturing en strategische maatregelen.

1.4.1 Uitbreiding werkgebied

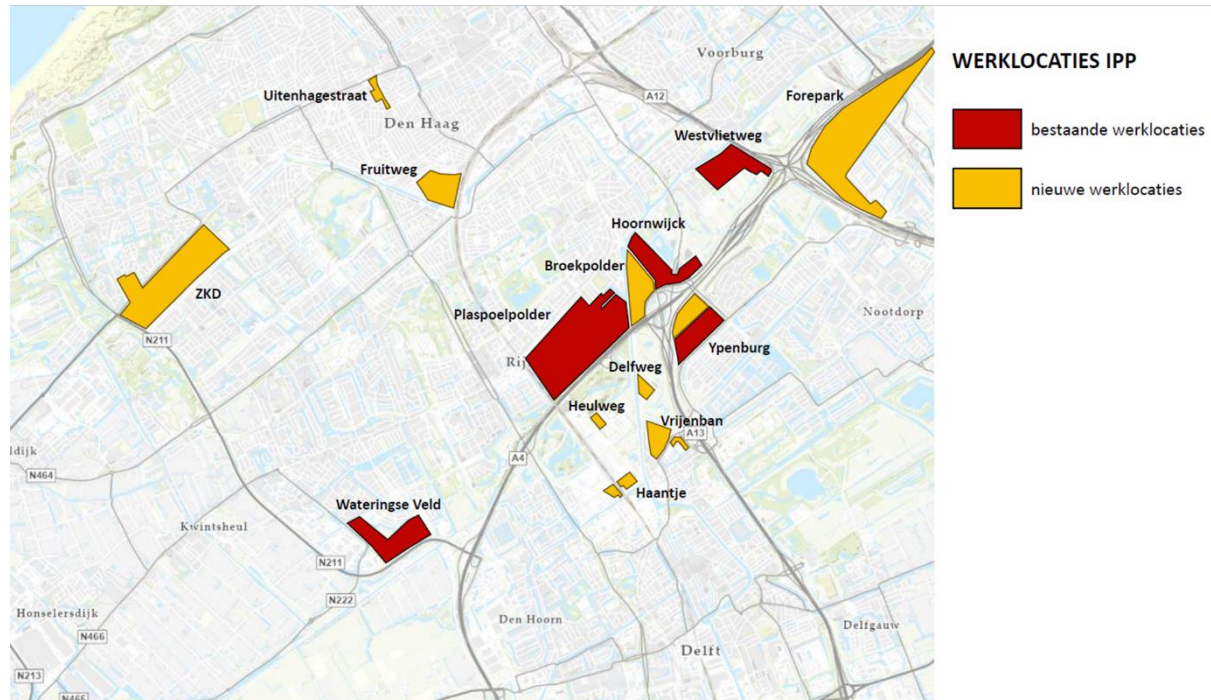
Op 15 oktober 2024 is de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling IPP Haaglanden in werking getreden (<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR724866>). Daarbij is o.a. de naam van het Industrieschap de Plaspoelpolder gewijzigd in IPP Haaglanden en is het werkgebied binnen de gemeenten Den Haag en Rijswijk uitgebreid van 5 naar 14 bedrijventerreinen. Het IPP Haaglanden mag hierdoor activiteiten uitvoeren t.b.v. de volgende bedrijventerreinen, weergegeven op afbeelding 3 hieronder:

Den Haag:

- Forepark
- Fruitweg
- Hoornwijk (Haagse deel)
- Uitenhagestraat
- Wateringse Veld
- Westvlietweg III
- Ypenburg
- Zichtenburg-Kerkentuin-Dekkershoek (ZKD)

Rijswijk:

- Broekpolder
- Delftweg
- Heulweg
- Hoornwijk
- Plaspoelpolder
- RijswijkBuiten – 't Haantje
- Vrijenban/Zuidflank



Afbeelding 3

1.4.2 Investeringsagenda

In februari 2023 is een investeringsagenda vastgesteld bestaande uit de oprichting van de bestemmingsreserves en bijbehorende ambities en activiteiten voor Middengebied Plaspoelpolder te Rijswijk en Westvlietweg te Den Haag. De ondernemers en gebruikers van beide terreinen hebben positief gereageerd op de uitvoering van deze investeringsagenda op de onderwerpen schoon, heel en veilig. Vanwege de uitbreiding van het werkgebied is ervoor gekozen de bestemmingsreserves per 2026 op te laten gaan in twee nieuwe bestemmingsreserves, te weten: "Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Den Haag" en "Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Rijswijk". De gebudgetteerde investeringsramingen zijn opgenomen in deze begroting en weergegeven in paragraaf 1.4.1. Met deze begroting vervalt de Investeringsagenda (2023) en wordt de ingezette koers doorgetrokken op de nieuwe locaties.

1.4.3 Ambities en activiteiten

De opgave van het IPP Haaglande richt zich op alle 14 bedrijventerreinen binnen haar werkgebied. Voor elk terrein is een maatwerkstrategie gehanteerd om de ruimtelijke, economische en duurzaamheidsdoelen te behalen. De ambities rusten op drie pijlers:

- Schoon, heel en veilig
- Vergroenen, verduurzamen en energietransitie
- Actief grondbeleid en vastgoedverwerving

Schoon, heel en veilig

Voor deze onderwerpen is de organisatiegraad van het bedrijventerreinen van groot belang. Het IPP Haaglanden stimuleert en adviseert de ondernemers om hierin in grote mate de samenwerking te zoeken.

- Opruimacties, slimme prullenbakken, aansporen gemeentelijke reiniging. Het organiseren van opruimacties en het plaatsen van slimme prullenbakken helpt om bedrijventerreinen aantrekkelijk en schoon te houden. Dit draagt bij aan een prettig werkklimaat en verhoogt de aantrekkelijkheid voor nieuwe investeerders.
- Toetsen Service Level Agreement -> advisering onderhoudsniveau van bedrijventerreinen. Het periodiek toetsen van de Service Level Agreement (SLA) biedt inzicht in de kwaliteit van het onderhoudsniveau van bedrijventerreinen. Dit zorgt voor betere dienstverlening en efficiënter beheer van openbare ruimtes.
- Bewakingsdienst. Een bewakingsdienst die nachtelijke rondes uitvoert van 22:00 tot 04:00 uur draagt bij aan de veiligheid op bedrijventerreinen. Hotspots worden gemonitord, dossiers opgebouwd en ondermijnende activiteiten in kaart gebracht.
- (Preventieve) veiligheidsmaatregelen. Er wordt gewerkt aan het stimuleren van het Keurmerk Veilig Ondernemen, de plaatsing van AED's, verbeterde verlichting en camerabewaking voor en door ondernemers.
- Beleidsadvies aan gemeenten. Door beleidsadvies te verstrekken aan gemeenten wordt gezorgd voor een consistente aanpak bij het beheer en de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Vergroenen, verduurzamen en energietransitie

- Opzetten energiefonds. Het opzetten van een energiefonds biedt ondernemers financiële ondersteuning bij verduurzamingsprojecten, zoals energie-efficiënte maatregelen en hernieuwbare energieopwekking.
- Advisering groene daken en gevels. Door groene daken en gevels te stimuleren, wordt bijgedragen aan een beter klimaat en vermindering van hittestress.
- Inzet energieadviseur. De energieadviseur helpt bedrijven bij het verkennen van duurzame

energieopties en het optimaliseren van hun energieverbruik. Het stimuleren van lokale energieopwekking draagt bij aan de energietransitie, maar brengt ook uitdagingen met zich mee zoals netcongestie. Oplossingen zoals slimme netwerken en energieopslag worden door de energieadviseur verkend. De oprichting van een Energy Service Company (Esco) zou mogelijk kunnen helpen om de energietransitie binnen bedrijventerreinen efficiënter te maken door investeringen in duurzame energie collectief te organiseren. De overstap naar elektrische bedrijfswagens wordt gestimuleerd. De energieadviseur onderzoekt de mogelijkheden van laadfaciliteiten en subsidies voor ondernemers.

- Hittestress tegengaan en klimaatdoelstellingen. Door vergroening en duurzame waterbeheeroplossingen wordt hittestress verminderd, in lijn met de klimaatdoelstellingen van Parijs 2050 (Paris-proof).

Actief grondbeleid/verwerven vastgoed

- Verouderd en/of overlastgevend en/of strategisch vastgoed aankopen. Verouderd en/of overlastgevend vastgoed wordt opgekocht en herontwikkeld om bedrijventerreinen efficiënter in te richten en de kwaliteit van de werkomgeving te verbeteren.
- Beter benutten van ruimte. Door een slimme ruimtelijke ordening wordt gezorgd voor een betere benutting van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen.
- Juiste bedrijf op de juiste plek. Door actieve sturing en clustering van bedrijven worden bedrijventerreinen optimaal ingericht en wordt overlast geminimaliseerd.
- Betaalbare bedrijfshuisvesting. Ter bevordering van brede werkgelegenheid zal het IPP Haaglanden zich inzetten voor betaalbare bedrijfshuisvesting.
- Beleidsadvies aan gemeenten. Door beleidsadvies te verstrekken aan gemeenten wordt een consistente aanpak gerealiseerd bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen.

De voorgenomen activiteiten in deze begroting zijn financieel vertaald. In de begroting zijn de getotaliseerde ramingen van opgenomen per jaarschijf. Daarbij nadrukkelijk opgemerkt dat het hier ramingen betreffen en veel van de voorgenomen activiteiten (met name verwerving van vastgoed) telkens een afweging van het bestuur zal betreffen, ook tegen de achtergrond van de financiële draagkracht (met name de weerstandscapaciteit en de liquiditeitspositie) van het IPP Haaglanden op dat moment.

1.4.4 Financiële sturing

Herstructureren van bedrijventerreinen kost altijd geld, maar levert niet altijd geld op. Daarom zet het IPP Haaglanden in op afwegingskader, subsidies, revolverende investeringen, fondsvorming en het behoud van een gezond weerstandsvermogen. De winst van deze herstructureringsopgaven zit hem ook in indirecte financiële aspecten o.a. het verbeteren van het economische investeringsklimaat, het aantrekken van (internationale) bedrijven en het creëren van meer werkgelegenheid.

Afwegingskader

De nieuwe opgaven op de bedrijventerreinen zijn divers in problematiek en omvang. IPP Haaglanden zal zelf onderzoeken in hoeverre zij een rol kan spelen bij het uitvoeren van de door de gemeenten aangedragen opgaven en of de opgaven binnen de doelstelling van IPP Haaglanden passen. Voor de prioritering, concretisering en financiële potentie/risico's van de projecten zal IPP Haaglanden een strategisch afwegingskader hanteren. Omdat economische ontwikkelingen marktomstandigheden kunnen doen veranderen zal het afwegingskader iedere twee jaar of zoveel eerder als de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, worden geëvalueerd. Het afwegingskader dat IPP Haaglanden heeft geformuleerd ten behoeve van de beoordeling van mogelijke nieuwe opgaven, is als volgt:

- Het project past binnen de corebusiness van IPP Haaglanden, namelijk het ontwikkelen,

- herstructureren en exploiteren van bedrijvenlocaties;
- Het project draagt bij aan het versterken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het bevorderen van de werkgelegenheid;
- Het betreft een project op een locatie die in de regionale bedrijventerreinenprogrammering is opgenomen. Indien de locatie (nog) niet is opgenomen in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zal het desbetreffende project ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden;
- Het resterende financiële risico van de ontwikkeling kan worden afgedekt door een bijdrage uit het eigen vermogen van IPP Haaglanden (of anders door subsidies en bijdragen van derden), voor zover het risico afgedekt kan worden binnen de grenzen van een gezond weerstandsvermogen.

Subsidies

De Plaspoelpolder is verkozen tot één van de Ambassadeursterreinen binnen het nationale programma Werklandschappen van de Toekomst. Dit initiatief heeft als doel om in acht jaar tijd maar liefst duizend bedrijventerreinen in Nederland om te vormen van versteende gebieden naar groene, gezonde en toekomstbestendige werklandschappen. De Plaspoelpolder wordt een van de 12 voorbeeldlocaties waar binnenkort gestart wordt met onderzoek en innovatie. Het gebied zal transformeren naar een groen, klimaatbestendig en energie-efficiënt werklandschap, met meer ruimte voor natuur, mensen en duurzame bedrijvigheid. Dit maakt het terrein aantrekkelijker voor zowel bedrijven als werknemers en beter bestand tegen klimaatverandering. De subsidie vanuit IVN Nederland bedraagt € 1,125 miljoen. Het IPP Haaglanden investeert € 375.000,--, waarmee een totaal investeringsbedrag voor het programma ontstaat van € 1,5 miljoen.

Naast het ambassadeursterrein Plaspoelpolder, zal ook een deel van het investeringsbedrag worden ingezet voor de andere bedrijventerreinen binnen het rechtsgebied van het IPP Haaglanden door geslaagde innovaties vanuit het ambassadeursterrein te vertalen naar andere gebieden.

Revolverende en niet-revolverende investeringen

De gebudgetteerde investeringsramingen zijn deels revolverend, geld dat wordt geïnvesteerd en later weer wordt terugverdiend en opnieuw ingezet voor nieuwe investeringen, en deels niet-revolverend, geld dat wordt ingezet om het vestigingsklimaat te verbeteren, maar niet wordt terugverdiend. Het revolverende deel bestaat uit de vastgoedaankopen en fondsen. Het niet-revolverende deel heeft voornamelijk betrekking op de investeringen in schoon, heel en veilig alsmede verduurzamen, vergroenen en energietransitie.

Fondsvorming

Het IPP Haaglanden wil samen optrekken met o.a. BPH, de MRDH en de Provincie Zuid-Holland om fondsvorming nader te onderzoeken als financieel instrument om invulling te geven aan de urgente opgaven ten aanzien van het verduurzamen en herontwikkelen van vastgoed en het verminderen van leegstand op bedrijventerreinen. Het IPP Haaglanden heeft echter beperkte kennis en ervaring met dit instrument en het opzetten van een eventueel fonds, en heeft behoefte aan deskundige advisering over de mogelijkheden voor fondsvorming/funding, de mogelijke inrichting van fondsen en over de mogelijke impact van fondsen in relatie tot de opgaven waar IPP Haaglanden en de regio voor staat. In de eerste helft van 2025 zal een offerte-uitvraag worden gedaan in de markt.

Het IPP Haaglanden is voornemens de volgende fondsen op te richten:

Energiefonds. Het IPP Haaglanden is voornemens een revolverend energiefonds op te zetten om investeringen in duurzame energieprojecten te financieren. Het doel kan variëren van het stimuleren van

hernieuwbare energiebronnen zoals zonne- en windenergie, het verbeteren van energie-efficiëntie in gebouwen, tot het ondersteunen van groene innovaties op bedrijventerreinen. Het IPP Haaglanden kan met dit energiefonds subsidies, leningen of participaties bieden aan duurzame projecten. Het oprichten van een energiefonds is een proces dat een combinatie van financiële, juridische, en strategische stappen vereist. De doelstelling is om in 2026 een actief energiefonds operationeel te hebben.

Vastgoedfonds. Naast voornoemde fonds wil het IPP Haaglanden ook een revolverend vastgoedfonds opzetten. Het vastgoedfonds is bedoeld voor de verwerving van leegstaand onroerend goed die als vliegwiel kunnen dienen voor verdere ontwikkelingen op bedrijventerreinen. We willen de mogelijkheid tot aankoop van bestaande (leegstaande) bedrijfspanden of -gronden die mogelijk in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar bedrijfsgronden onderzoeken, waardoor schuifruimte kan ontstaan voor zittende ondernemers die een uitbreidingsbehoefte hebben. De investering wordt gebruikt om de financieringskosten van het aangekochte onroerend goed te dekken. De begroting werkt als het ware als kader voor het vastgoedbeheer, dat het IPP Haaglanden aankoopt en verwerft. In 2026 zal de beheersbaarheid worden verfijnd, op basis van ervaringen, die in de loop van 2024 en 2025 zijn opgedaan met het verwerven en uitgifte van verworven vastgoed.

Behoud van gezond weerstandsvermogen

De investeringsramingen betreffen indicatieve bedragen en ambities die nog niet definitief worden besteed. Voor elke investering wordt in het AB/DB IPP Haaglanden een afweging gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de financiële draagkracht van het IPP, zodat het weerstandsvermogen op een gezond niveau blijft.

Eventuele onrendabele toppen en niet-revolverende investeringen worden grotendeels gedekt door de verkoop van bestaande grond- en vastgoedposities en voor een deel uit de aanwezige reserves van het IPP Haaglanden.

Uitgangspunt is dat de liquide kaspositie van het IPP Haaglanden altijd minimaal € 3 miljoen moet bedragen. De investeringsagenda wordt regelmatig geactualiseerd, en de gemeenteraden van Den Haag en Rijswijk worden via een dynamisch proces op reguliere wijze geïnformeerd via de jaarrekening en de begroting.

1.4.1. Wat mag het kosten?

Tabel 5 : Lasten herstructurering bedrijventerreinen

	Concept					
	Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lasten						
<u>Treubstraat e.o.</u>						
Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5	54.940					
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5	1.320.454					
BTW correctie						
<i>sub-totaal</i>	1.375.394	0	0	0	0	0
<u>Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerreinen Westvlietweg</u>						
Personele kosten	56.131	93.700				
Indirecte kosten		174.800				
Overige kosten	240.278					
Investeren in schoon/heel/veilig:						
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:						
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:						
<i>sub-totaal</i>	296.409	268.500	0	0	0	0
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Den Haag (vh Westvlietweg)</u>						
Personele kosten			282.488	292.608	301.468	289.988
Indirecte kosten			165.900	172.400	165.000	176.600
Overige kosten			650.000	450.000	50.000	0
Investeren in schoon/heel/veilig:			350.000	350.000	350.000	250.000
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:			300.000	300.000	300.000	250.000
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:			3.000.000	3.000.000	6.000.000	6.000.000
<i>sub-totaal</i>			4.748.388	4.565.008	7.166.468	6.966.588
<u>Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder</u>						
Personele kosten	48.139	111.900				
Indirecte kosten		174.800				
Overige kosten	185.904					
Investeren in schoon/heel/veilig:						
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:						
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:						
<i>sub-totaal</i>	234.043	286.700	0	0	0	0
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Rijswijk (vh Middengebied Plaspoelpolder)</u>						
Personele kosten			225.120	267.200	279.680	256.436
Indirecte kosten			165.900	172.400	165.000	176.600
Overige kosten			1.525.000	945.000	275.000	0
Investeren in schoon/heel/veilig:			175.000	175.000	175.000	37.500
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:			825.000	75.000	75.000	50.000
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:			2.500.000	1.500.000	3.000.000	6.000.000
<i>sub-totaal</i>			5.416.020	3.134.600	3.969.680	6.520.536
<u>Herontwikkeling/revitalisering Havengebied</u>						
Personele kosten	9.111	12.300	13.028	13.028	13.028	13.028
Indirecte kosten	31.913	29.100	27.700	28.700	27.500	29.400
Directe kosten			0	0	0	0
<i>sub-totaal</i>	41.024	41.400	40.728	41.728	40.528	42.428
<u>Overige businesscases, niet grex projecten</u>						
Personele kosten						
Indirecte kosten	27.447	134.100	132.800	195.300	187.100	200.300
Directe kosten			0	0	0	0
<i>sub-totaal</i>	27.447	134.100	132.800	195.300	187.100	200.300
totaal lasten programma	1.974.317	730.700	10.337.936	7.936.636	11.363.776	13.729.852

Tabel 6 : Baten herstructurering bedrijventerreinen

Concept						
Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming	
2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Baten						
<u>Treubstraat e.o.</u>						
Overbrenging kosten bouwrijpmaken 2-3						
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5	2.282.726					
Huuropbrengsten 1-5						
Opbrengst verkopen 1-5						
<i>sub-totaal</i>	2.282.726	0	0	0	0	0
<u>Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerreinen Westvlietweg</u>						
Personele kosten						
Indirecte kosten						
Overige kosten						
Investeren in schoon/heel/veilig:						
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:						
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:						
<i>sub-totaal</i>	0	0	0	0	0	0
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Den Haag (vh Westvlietweg)</u>						
Personele kosten		282.488	292.608	301.468	289.988	
Indirecte kosten		165.900	172.400	165.000	176.600	
Overige kosten		552.500	382.500	42.500	0	
Investeren in schoon/heel/veilig:		297.500	297.500	297.500	212.500	
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:		255.000	255.000	255.000	212.500	
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:		2.550.000	2.550.000	5.100.000	5.100.000	
<i>sub-totaal</i>		4.103.388	3.950.008	6.161.468	5.991.588	
<u>Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder</u>						
Personele kosten						
Indirecte kosten						
Overige kosten						
Investeren in schoon/heel/veilig:						
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:						
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:						
<i>sub-totaal</i>	0	0	0	0	0	0
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Rijswijk (vh Middengebied Plaspoelpolder)</u>						
Personele kosten		225.120	267.200	279.680	256.436	
Indirecte kosten		165.900	172.400	165.000	176.600	
Overige kosten		1.296.250	803.250	233.750	0	
Investeren in schoon/heel/veilig:		148.750	148.750	148.750	31.875	
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:		701.250	63.750	63.750	42.500	
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:		2.125.000	1.275.000	2.550.000	5.100.000	
<i>sub-totaal</i>		4.662.270	2.730.350	3.440.930	5.607.411	
<u>Herontwikkeling/revitalisering Havengebied</u>						
Plankosten		13.028	13.028	13.028	13.028	
Indirecte kosten		27.700	28.700	27.500	29.400	
<i>sub-totaal</i>	0	0	40.728	41.728	40.528	42.428
<u>Overige businesscases, niet grex projecten</u>						
Personele kosten						
Indirecte kosten		132.800	195.300	187.100	200.300	
Directe kosten						
	0	0	132.800	195.300	187.100	200.300
<i>totaal baten programma</i>	2.282.726	0	8.939.186	6.917.386	9.830.026	11.841.727

1.5 Algemene dekkingsmiddelen

Tabel 7 : Algemene dekkingsmiddelen

	Concept					
	Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Lasten</i>						
Overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	231.975	211.035	213.450	213.450	213.450	213.450
Rente externe financiering	0	0	1.800	36.100	52.600	319.100
Totaal lasten algemene dekkingsmiddelen	231.975	211.035	215.250	249.550	266.050	532.550
<i>Baten</i>						
Rente liquide middelen	202.570	300.000	154.600	161.000	170.000	161.000
Verkoop diverse gronden		3.650.000	3.628.000	3.290.000	0	0
Overige exploitaties (exclusief verkoop parkeergarage)	273.142	256.525	284.306	284.306	284.306	284.306
Totaal baten algemene dekkingsmiddelen	475.712	4.206.525	4.066.906	3.735.306	454.306	445.306
Saldo algemene dekkingsmiddelen	243.737	3.995.490	3.851.656	3.485.756	188.256	-87.244
Saldo algemeen bestuur	-114.885	-134.100	-132.800	-195.300	-187.100	-200.300
Saldo ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	-70.036	0	0	0	0	0
Saldo herstructurering bedrijventerreinen	308.409	-730.700	-1.398.750	-1.019.250	-1.533.750	-1.888.125
Programma's + algemene dekkingsmiddelen =						
Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)	367.224	3.130.690	2.320.106	2.271.206	-1.532.594	-2.175.669
<u>Bestemming resultaat:</u>						
Onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Westvlietweg	296.409	268.500	0	0	0	0
Onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Middengebied	234.043	286.700	0	0	0	0
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag			645.000	615.000	1.005.000	975.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			753.750	404.250	528.750	913.125
Vrijval bestemmingsreserve Westvlietweg			-932.450			
Vrijval bestemmingsreserve Middengebied Plaspoeelpolder			-2.391.128			
Storting bestemmingsreserve gebieden Den Haag			932.450			
Storting bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			2.391.128			
Subtotaal voor resultaatbestemming	897.676	3.685.890	3.718.856	3.290.456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de algemene reserve " + "	897.676	3.685.890	90.856	456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "			3.628.000	3.290.000		
Resultaat na bestemming	0	0	0	0	0	0

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2

2. Paragrafen

2.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Algemeen

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij “het vermogen van het IPP Haaglanden 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.

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 risicomanagement. 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.

Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Algemene reserve. Het totaal aan algemene reserve bedraagt volgens de jaarrekening 2024 per begin 2025 circa € 7,5 miljoen. In de begroting 2026 stijgt de algemene reserve naar circa € 9,1 miljoen door de geraamde verkoopopbrengsten die in 2025 en 2026 plaatsvinden. 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 IPP Haaglanden niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het IPP Haaglanden, afhankelijk van de hoogte van de investering, gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van dit vreemd vermogen zal direct een negatief effect hebben op de exploitatie.

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

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. In 2025 is de verwachting dat een belangrijk deel van de stille reserves wordt verkocht.

Samengevat is de geprognostiseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2026 circa € 9,1 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.

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	%	Risico	Invloed
Afzet Hoornwijck	25%	Max. € 4.961.000	100,00%

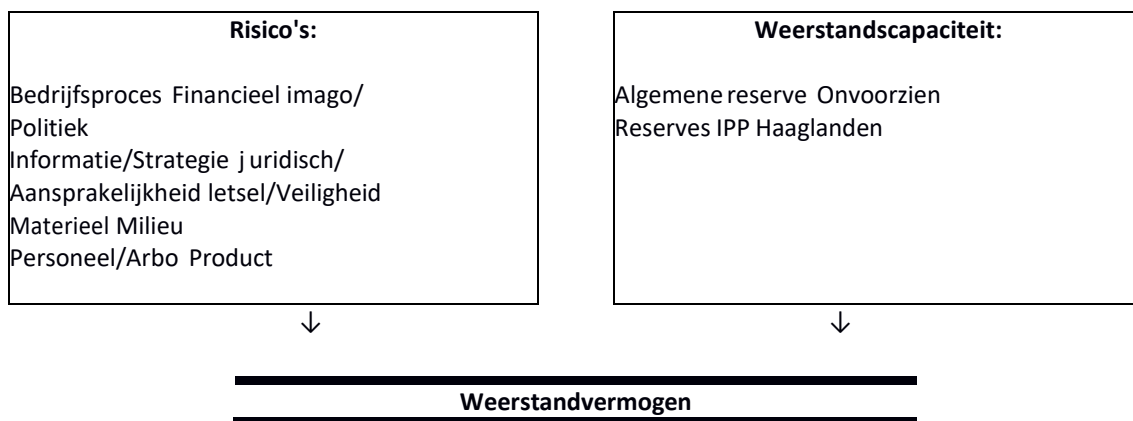
Totaal maximaal risico: € 4.961.000

Benodigde weerstandscapaciteit. Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie hebben we toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 4.961.000) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden. Uit de risicosimulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.240.250 (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	€ 9.066.124
Totaal weerstandscapaciteit	€ 9.066.124

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, leggen we de relatie tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten staat in onderstaande figuur.



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

$$\text{Ratio weerstandvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 9.066.124}{€ 1.240.250} = 7,31$$

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 weerstandvermogen, de waardering 'uitstekend' van toepassing is.

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 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Netto schuldquote	-1,47	-3,92	-0,27	-0,51	-0,33	-0,28
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-1,47	-3,92	-0,27	-0,51	-0,33	-0,28
Solvabiliteitsratio	1,00	0,99	1,00	0,95	0,67	0,40
Grondexploitatie	1,17	1,50	-	-	-	-
Structurele exploitatieruimte	0,30	0,58	-0,10	-0,17	-0,17	-0,17

Toelichting. Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde cijfers uit de balans en de programmarekening.

Netto schuldquote. Dit kengetal is negatief, omdat het IPP Haaglanden wel vorderingen heeft, maar dit is vooral de vordering op de gemeente Rijswijk wegens het rekening-courantsaldo. Deze vordering is rentedragend en volgt de rente van de Schatkist. De overige vorderingen en kortlopende schulden zijn relatief gezien zeer beperkt. Het kengetal is een percentage van de vorderingen (vooral rekening-courant met de gemeente Rijswijk) uitgedrukt in een percentage van de baten. Het getal is nu minder negatief in vergelijking met de begroting 2024, omdat de baten door incidentele verkopen toenemen. Structureel zal dit kengetal alleen maar negatiever worden, omdat het totaal van de baten afnemen en de reserves toe zullen nemen.

Dit kengetal wordt 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, die meestal binnen een maand zijn betaald. Door het geringe bedrag is hiermee geen rekening gehouden in de begroting. Door de ambities van de komende jaren zal er om te kunnen investeren vreemd vermogen aangetrokken moeten worden. Hierdoor zal de solvabiliteitsratio in het laatste jaar tijdelijk dalen naar 40%. Na het afronden van de investeringen zal de ratio in de toekomst weer stijgen naar de oude waarde.

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 grondverkopen. 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 2024 uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten. Een hoog percentage geeft een snelle terugverdientijd aan van minder dan 1 jaar. De oorzaak is dat in het totaal van de baten als incidenteel aangemerkt worden. Zonder dit effect zou de terugverdientijd langer zijn.

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 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 0,54 (54%) biedt genoeg ruimte om voorkomende incidentele lasten op te kunnen vangen. Dit relatief hoge getal wordt veroorzaakt door de geraamde incidentele meevallers welke in de komende jaren geen risico zal worden. Zonder de incidentele meevallers zal in slechtere tijden een beroep gedaan moeten worden op de algemene reserves.

Het kengetal structurele exploitatieruimte vergelijkt de structurele baten en structurele lasten met de totale baten. Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten (waaronder de rente en aflossing van een lening) te dekken. De structurele exploitatieruimte is vanaf jaarschijf 2026 negatief. Doordat de incidentele meevallers voor slechtere tijden in een bestemmingsreserve worden ondergebracht voor de nieuwe ambities, is het kengetal vanaf 2026 negatief. Door het vormen van bestemmingsreserves kan dit gedekt worden uit incidentele baten.

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 naar verwachting verkocht.

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

2.2 Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP Haaglanden heeft een parkeergarage aan de Handelskade 74 te Rijswijk. Dit object is op dit moment verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd.

2.3 Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

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.

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.

Legt rechtmatigheidsverantwoording af. Het Dagelijks Bestuur stelt ieder boekjaar de rechtmatigheidsverantwoording(en) op. Doel is met een bepaalde mate van zekerheid vast te stellen dat de financiële handelingen hebben plaatsgevonden binnen de kaders van wet- en regelgeving. Het kader van de (financiële) rechtmatigheidsverantwoording bestaat uit de volgende criteria:

- Begrotingscriterium (controle op overschrijdingen van de begroting);
- Voorwaardencriterium (controle of de financiële beheershandelingen voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in wet- en regelgeving);
- Misbruik en oneigenlijk gebruik (het criterium van rechtmatigheid dat betrekking heeft op het voorkomen, detecteren en corrigeren van misbruik en oneigenlijk gebruik van gelden en eigendommen bij financiële beheershandelingen).

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.

2.4 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.

2.5 Grondbeleid

Inleiding

Het IPP Haaglanden 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 5 van de Gemeenschappelijke Regeling IPP Haaglanden van 15 oktober 2024 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 de 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 2024 van de grondexploitatie (de jaarrekening 2024) zijn:

Hoornwijck	6.438.195 nadelig
Sylvain Poonstraat	40.075 voordelig

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

2.6 Lokale heffingen

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

2.7 Financiering

Algemeen

De financieringsparagraaf richt zich op de treasury-functie: de wijze waarop het IPP Haaglanden omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe het IPP Haaglanden 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.

Risicobeheer

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 voor 2026 voorzien geheel met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve, zie bijlage 3) te zijn 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 8,5% van de begrotingsomvang van 2026.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt het 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 2024 van gemiddeld € 15 miljoen¹. In 2025 neemt het financieringsoverschot toe met € 7 miljoen (zie de geprognosticeerde balans hierna van € 15 miljoen per begin van het jaar tot circa € 21 miljoen aan het einde van het jaar). Deze toename wordt veroorzaakt door de verwachte verkopen van gronden.

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.

Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer 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 2026 naar verwachting circa 2 % rente. Een alternatief voor gemeenschappelijke regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (< 1 jaar) uit te zetten is ingevolge de Wet verplicht Schatkistbankieren niet voorhanden, met uitzondering van het beleggen van gelden bij overheden

Geprognosticeerde balans

Tabel 8: Geprognosticeerde balans

	Jaarrekening 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investerings met een economisch nut	1.876.157	1.546.011	1.876.157	1.876.157	1.876.157	1.876.157
Vaste activa	1.876.157	1.546.011	1.876.157	1.876.157	1.876.157	1.876.157
Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	5.286.789	7.483.074	10.315.134	13.770.384	20.099.634	31.227.759
Totaal uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	6.336.239	19.356.689	3.628.000	3.290.000	3.000.000	3.000.000
Overlopende activa	352.818	336.627	352.818	352.818	352.818	352.818
Viottende activa	11.975.846	27.176.390	14.295.953	17.413.203	23.452.453	34.580.578
Totaal activa	13.852.003	28.722.402	16.172.109	19.289.359	25.328.609	36.456.734
Eigen vermogen (zie bijlage III)						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	8.420.068	23.637.375	9.066.124	9.066.580	9.067.736	8.780.192
Bestemmingsreserves	5.378.779	4.919.031	7.052.829	9.323.579	7.789.829	5.901.704
Totaal eigen vermogen	13.798.846	28.556.406	16.118.952	18.390.159	16.857.565	14.681.896
Financieringsmiddelen	0	0	0	846.044	8.417.888	21.721.682
Totaal Financieringsmiddelen	0	0	0	846.044	8.417.888	21.721.682
Totaal viottende passiva	53.156	165.996	53.156	53.156	53.156	53.156
Totaal passiva	13.852.003	28.722.402	16.172.109	19.289.359	25.328.609	36.456.734

De cijfers van de begroting 2026 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2024.

Bovenstaand overzicht is de geprognosticeerde balans. Dit geeft de verwachte ontwikkeling van de balans van het IPP op basis van de meerjarenbegroting weer. Vanaf 2026 wordt rekening gehouden met de toename van de investeringen door de vergroting van het werkgebied, waardoor zowel de activa (vastgoed in bezit) als de passiva (financieringsmiddelen) sterk zullen toenemen.

Voor een nadere specificatie van de bedragen wordt verwezen naar bijlage II en III van deze begroting. In bijlage I is bovenstaand overzicht ook opgenomen.

3. Financiële begroting

3.1 Programmabegroting 2026

Tabel 9 : Programmabegroting 2026

	<i>Lasten</i>	<i>Baten</i>	<i>Saldo</i>
Algemeen bestuur	553.100	420.300	-132.800
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.439.200	5.439.200	0
Herstructurering werklocaties	10.337.936	8.939.186	-1.398.750
Saldo programma's	16.330.236	14.798.686	-1.531.550
Algemene dekkingsmiddelen	215.250	4.066.906	3.851.656
saldo baten en lasten	16.545.486	18.865.592	2.320.106
Onttrekking bestemmingsreserve			
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag		645.000	645.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk		753.750	753.750
Totaal onttrekking bestemmingsreserve		1.398.750	1.398.750
Begrotingsaldo			
			3.718.856
Toevoeging aan de algemene reserve " + "	90.856		90.856
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "	3.628.000		3.628.000
			0

Bestemming van het resultaat

Algemene reserve. Het geraamd voordelig resultaat 2026 wordt, nadat onttrekkingen aan de bestemmingsreserve hebben plaatsgevonden, toegevoegd aan de algemene reserve. Het resultaat wat ontstaat door incidentele verkoop van een aantal locaties wordt echter toegevoegd aan de voorgestelde bestemmingsreserves gebieden in Den Haag respectievelijk gebieden in Rijswijk. Zie hiervoor bijlage III (Tabel 15).

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2026 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2026 direct in de overeenkomstige reserves verwerkt.

Bestemmingsreserve. De lasten die in 1.3 Programma Herstructurering Werklocaties zijn weergegeven voor de herontwikkeling/revitalisering gebieden in Den Haag respectievelijk gebieden in Rijswijk worden gedekt uit de bestemmingsreserve.

3.2 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 en inzichtelijk gemaakt in Tabel 10 op de volgende pagina.

In 2026 worden naar verwachting de volgende locaties verkocht:

- Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan (programma algemeen bestuur)

In tabel 10 op de volgende pagina worden deze gepresenteerd onder verkoop diverse gronden in de baten.

In de eerste helft van 2027 worden waarschijnlijk wederom locaties verkocht. Dit heeft te maken met bestemmingsplanprocedures die langer duren dan voorzien. Het gaat in 2027 over de volgende locaties:

- Sijthoff-locatie (programma algemeen bestuur)
- Nijverheidstraat (programma algemeen bestuur)
- Parkeergarage Handelskade (programma algemeen bestuur)

Tabel 10 : Algemene dekkingsmiddelen

	Concept					
	Jaarrekening	Raming	Raming	Raming	Raming	Raming
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Lasten</i>						
Overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	231.975	211.035	213.450	213.450	213.450	213.450
Rente externe financiering	0	0	1.800	36.100	52.600	319.100
Totaal lasten algemene dekkingsmiddelen	231.975	211.035	215.250	249.550	266.050	532.550
<i>Baten</i>						
Rente liquide middelen	202.570	300.000	154.600	161.000	170.000	161.000
Verkoop diverse gronden		3.650.000	3.628.000	3.290.000	0	0
Overige exploitaties (exclusief verkoop parkeergarage)	273.142	256.525	284.306	284.306	284.306	284.306
Totaal baten algemene dekkingsmiddelen	475.712	4.206.525	4.066.906	3.735.306	454.306	445.306
Saldo algemene dekkingsmiddelen	243.737	3.995.490	3.851.656	3.485.756	188.256	-87.244
Saldo algemeen bestuur	-114.885	-134.100	-132.800	-195.300	-187.100	-200.300
Saldo ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	-70.036	0	0	0	0	0
Saldo herstructurering bedrijventerreinen	308.409	-730.700	-1.398.750	-1.019.250	-1.533.750	-1.888.125
Programma's + algemene dekkingsmiddelen =						
Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)	367.224	3.130.690	2.320.106	2.271.206	-1.532.594	-2.175.669
<i>Bestemming resultaat:</i>						
Onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Westvlietweg	296.409	268.500	0	0	0	0
Onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Middengebied	234.043	286.700	0	0	0	0
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag			645.000	615.000	1.005.000	975.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			753.750	404.250	528.750	913.125
Vrijval bestemmingsreserve Westvlietweg			-932.450			
Vrijval bestemmingsreserve Middengebied Plaspoelpolder			-2.391.128			
Storting bestemmingsreserve gebieden Den Haag			932.450			
Storting bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			2.391.128			
Subtotaal voor resultaatbestemming	897.676	3.685.890	3.718.856	3.290.456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de algemene reserve " + "	897.676	3.685.890	90.856	456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "			3.628.000	3.290.000		
Resultaat na bestemming	0	0	0	0	0	0

Toelichting. Om de nieuwe ambities te kunnen realiseren, is de verwachting dat vanaf 2026 financieringsmiddelen moeten worden aangetrokken. Het aantrekken van financieringsmiddelen brengt ook rentelasten met zich mee, deze zijn in bovenstaand overzicht meegenomen.

De volgende toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves vast te stellen:

Bestemmingsreserves	Saldo begin 2025	Toevoegingen 2026	Aanwendungen 2026	Vrijval 2026	Saldo eind 2026	Saldo eind 2027	Saldo eind 2028	Saldo eind 2029
Westvlietweg	932.450		0	932.450				
Middengebied Plaspoelpolder	2.391.128		0	2.391.128				
Gavi Kavel	1.500.000				1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Gebieden in Den Haag	0	2.746.450	645.000		2.101.450	3.131.450	2.126.450	1.151.450
Gebieden in Rijswijk	0	4.205.128	753.750		3.451.378	4.692.128	4.163.378	3.250.253
Totaal	4.823.579	6.951.579	1.398.750	3.323.579	7.052.829	9.323.579	7.789.829	5.901.704

Door de nieuwe ambities is de huidige bestemmingsreserve niet meer toereikend. Vanaf 2026 zullen de twee bestaande bestemmingsreserves van Westvlietweg en Middengebied Plaspoelpolder overvloeien in twee nieuwe bestemmingsreserves. Deze twee bestemmingsreserves worden:

- Bestemmingsreserve gebieden in Den Haag
- Bestemmingsreserve gebieden in gebieden in Rijswijk

Tabel 11 : Overige exploitaties en projecten

Lasten

	Jaarrekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Van Gijnstraat 27	PG Handelskade	Reclamemast	Erfpacht
Onderhoudskosten	48.086	26.500	27.500	20.400	5.100	500	1.500
Taxatie- en notariskosten	0	0	0				
Juridische kosten	0	0	0				
Betaalde huur	127.224	125.615	132.400	132.400			
Personeelskosten	15.713	14.710	18.950	15.500	2.450		1.000
Belastingen en verzekeringen	23.734	32.815	29.300	16.800	12.500		
Indirecte/overige kosten	17.218	11.395	5.300		0		5.300
Kostprijs verkopen							
Totaal lasten	231.975	211.035	213.450	185.100	20.050	500	7.800

Baten

	Jaarrekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Van Gijnstraat 27	PG Handelskade	Reclamemast	Erfpacht
Verkoop gronden							
Huren	264.472	244.625	272.406	142.268	58.100	72.038	
Erfpachten	8.670	11.900	11.900				11.900
Totaal baten	273.142	256.525	284.306	142.268	58.100	72.038	11.900
Saldo	41.167	45.490	70.856	-42.832	38.050	71.538	4.100

3.3 Meerjarenbegroting 2026-2029

Tabel 12 : Begroting 2026 inclusief meerjarenbegroting

Lasten	2026	2027	2028	2029
Algemeen bestuur	553.100	574.500	550.100	588.800
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.439.200	0	0	0
Herstructurering bedrijventerreinen	10.164.408	7.699.608	11.136.148	13.487.124
Totaal lasten programma's	16.156.708	8.274.108	11.686.248	14.075.924
Baten				
Algemeen bestuur	420.300	379.200	363.000	388.500
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.439.200	0	0	0
Herstructurering bedrijventerreinen	8.765.658	6.680.358	9.602.398	11.598.999
Totaal baten programma's	14.625.158	7.059.558	9.965.398	11.987.499
Saldo programma 's	-1.531.550	-1.214.550	-1.720.850	-2.088.425
Saldo algemene dekkingsmiddelen	3.851.656	3.485.756	188.256	-87.244
saldo baten en lasten	2.320.106	2.271.206	-1.532.594	-2.175.669
(+ = voordelig; - = nadelig)				
Onttrekkingen bestemmingsreserve				
onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag	645.000	615.000	1.005.000	975.000
onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk	753.750	404.250	528.750	913.125
Begrotingssaldo	3.718.856	3.290.456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de algemene reserve " + "	90.856	456	1.156	-287.544
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "	3.628.000	3.290.000		
resultaat na bestemming	-	-	-	-
Berekening structureel begrotingssaldo	2026	2027	2028	2029
Begrotingssaldo	3.718.856	3.290.456	1.156	-287.544
Waarvan incidentele lasten en baten	3.628.000	3.290.000	-	-
Structureel begrotingssaldo	90.856	456	1.156	-287.544

Overzicht van incidentele baten en lasten

Incidentele baten	Raming 2026
Opbrengst verkopen diverse locaties	€ 3.628.000
Totaal baten	€ 3.628.000
Incidentele lasten x € 1.000	
Kostprijs verkopen	€ 0
Totaal incidentele lasten	€ 3.628.000
Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)	€ 3.628.000

Toelichting:

Resultaat grondverkopen

Betreft een schatting van het totaal van het nettoresultaat van de volgende grondverkopen:

2026:

	Begroting 2026
Verwachting Sijthoff-locatie	
Verwachting Burgemeester Elsenlaan 329	€ 3.628.000
Verwachting Nijverheidstraat	
Verwachting Parkeergarage Handelskade	
Verwachting Polakweg 8	
Totaal	€ 3.628.000

Daarnaast zijn er onttrekkingen uit de bestemmingsreserve, deze baten worden verantwoord onder de algemene dekkingsmiddelen. De lasten die hierop betrekking hebben zijn verantwoord in programma herstructurering werklocaties.

4 Bijlagen

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

Tabel 13 : Financieringsoverzicht

	Jaarrekening 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden						
Parkeergarage Handelskade	0	0	0	0	0	0
Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan	0	0	0	0	0	0
Nijverheidsstraat locatie	0	0	0	0	0	0
Sythoff-locatie	0	0	0	0	0	0
Polakweg	1.725.095	0	1.725.095	1.725.095	1.725.095	1.725.095
Rentegevende terreinen	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062
Boekwaarde voorraden gronden incl. vz.(zie bijlage II)	5.286.789	7.483.074	10.315.134	13.770.384	20.099.634	31.227.759
Totaal boekwaarden	7.162.946	7.634.136	12.191.291	15.646.541	21.975.791	33.103.916
Financieringsmiddelen						
Eigen vermogen (zie bijlage III)						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	8.420.068	23.637.375	9.066.124	9.066.580	9.067.736	8.780.192
Bestemmingsreserves	5.378.779	4.919.031	7.052.829	9.323.579	7.789.829	5.901.704
Totaal eigen vermogen	13.798.846	28.556.406	16.118.952	18.390.159	16.857.565	14.681.896
Financieringsoverschot (+)/tekort (-)	6.635.900	20.922.269	3.927.662	2.743.618	-5.118.226	-18.422.020

Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden

Tabel 14 : Ontwikkeling boekwaarde gronden

	Jaarrekening 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwgrond in exploitatie						
<u>Hoorndijk</u>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	11.302.558	11.516.264	11.505.195			
Aanlegkosten	5.141	9.400	5.400			
Vorbereiding en toezicht	7.199	17.200	18.300			
Directe apparaatskosten	41.246	79.300	91.500			
Indirecte apparaatskosten	191.477	58.300	52.700			
Overige kosten		12.100	18.200			
Af: diverse opbrengsten	148.426	150.300				
Af: kostprijsverkoop			5.253.100			
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	11.399.195	11.542.264	6.438.195			
Af: verliesvoorziening	6.438.195	6.663.990	6.438.195			
Boekwaarde na verliesvoorziening	4.960.999	4.878.274	0			
<u>Silvain Poonstraat</u>						
Boekwaarde per 1 januari	224.256					
Aanlegkosten						
Vorbereiding en toezicht	10.686					
Directe apparaatskosten	27.022					
Indirecte apparaatskosten						
Overige kosten	63.826					
Af: kostprijsverkoop						
Boekwaarde per 31 december	325.790					
Materiële vaste activa						
<u>Locaties 1 en 5 Treubstraat</u>						
Boekwaarde per 1 januari	1.139.024					
Bodemonderzoek, sloopkosten						
Tijdelijk beheer						
Vorbereiding en toezicht	0					
Directe apparaatskosten						
Indirecte apparaatskosten						
Correctie BTW	0					
Af: kostprijsverkoop	1.139.024					
Boekwaarde per 31 december	0					
<u>Polakweg 8</u>						
Boekwaarde per 1 januari	0	0	1.725.095	1.725.095	1.725.095	1.725.095
Diverse investeringen		0	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.725.095	0	1.725.095	1.725.095	1.725.095	1.725.095
<u>Den Haag incl. Westvlietweg</u>						
Boekwaarde per 1 januari	0	1.100.000	1.687.400	1.777.000	1.868.800	3.462.900
Diverse investeringen		87.400	89.600	91.800	94.100	96.500
Investeringen Gavi kavel		500.000	0	0	1.500.000	0
Boekwaarde per 31 december	0	1.687.400	1.777.000	1.868.800	3.462.900	3.559.400
<u>Rijswijk incl. Middengebied Plaspoelpolder</u>						
Boekwaarde per 1 januari	0	830.000	917.400	1.007.000	1.098.800	1.192.900
Diverse investeringen		87.400	89.600	91.800	94.100	96.500
Boekwaarde per 31 december	0	917.400	1.007.000	1.098.800	1.192.900	1.289.400
Totaal einde boekjaar boekwaardegronden						
	11.724.985	14.147.064	9.222.195	2.967.600	4.655.800	4.848.800
Verliesvoorzieningen	6.438.195	6.663.990	6.438.195	0	0	0
Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden	5.286.789	7.483.074	2.784.000	2.967.600	4.655.800	4.848.800

Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

Tabel 15 : Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

	Jaarrekening 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Algemene reserve						
stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar	7.522.401	16.301.484	8.975.268	9.066.124	9.066.580	9.067.736
Bestemming resultaat zijnde toevoeging	897.667	3.685.890	90.856	456	1.156	-287.544
Onttrekking wegens toevoeging aan de bestemmingsreserve investeringsagenda			-3.628.000	-3.290.000	0	0
Verkoop diverse gronden		3.650.000	3.628.000	3.290.000	0	0
stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar	8.420.068	23.637.374	9.066.124	9.066.580	9.067.736	8.780.192
Bestemmingsreserves						
Bestemmingsreserve IPP Haaglanden	5.909.231	5.474.231				
Bestemmingsreserve investeringsagenda Westvlietweg			932.450			
Bestemmingsreserve Gavi-Kavel			1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Bestemmingsreserve investeringsagenda Middengebied Plaspolder			2.391.128			
Bestemmingsreserve investeringsagenda gebieden Den Haag				2.101.450	3.131.450	2.126.450
Bestemmingsreserve investeringsagenda gebieden Rijswijk				3.451.378	4.692.128	4.163.378
Stand bestemmingsreserves aan het begin van het jaar	5.909.231	5.474.231	4.823.579	7.052.829	9.323.579	7.789.829
Onttrekking wegens exploitatielasten Westvlietweg	-296.409	-268.500	0			
Onttrekking wegens exploitatielasten Middengebied	-234.043	-286.700	0			
Vrijval bestemmingsreserve Westvlietweg			-932.450			
Vrijval bestemmingsreserve Middengebied Plaspolder			-2.391.128			
Storting bestemmingsreserve gebieden Den Haag			2.746.450	1.645.000	0	0
Storting bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			4.205.128	1.645.000	0	0
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag			-645.000	-615.000	-1.005.000	-975.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk			-753.750	-404.250	-528.750	-913.125
Stand aan het eind van het jaar	5.378.779	4.919.031	7.052.829	9.323.579	7.789.829	5.901.704
Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar	13.798.846	28.556.405	16.118.952	18.390.159	16.857.565	14.681.896

Toelichting:

Vanwege de uitbreiding van de gemeenschappelijke regeling, heeft het IPP Haaglanden zich voorbereid op het doen van investeringen op de laatst toegewezen gebieden en daartoe de bestemmingsreserve verruimd.

De eerder gevormde bestemmingsreserves inzake Westvlietweg en Middengebied Plaspolder, worden daarom overgeheveld naar een nieuwe bestemmingsreserve inzake Den Haag en Rijswijk. De vorming van de bestemmingsreserve dient ter dekking van het niet-revolverende deel van de investeringen in alle werkgebieden.

De incidentele baten in 2026 en 2027 door verkoop van twee locaties worden in de beide bestemmingsreserves gestort.

De ontwikkeling van de reserves zal in de jaren 2026 en 2027 fors stijgen door het realiseren van diverse verkopen.

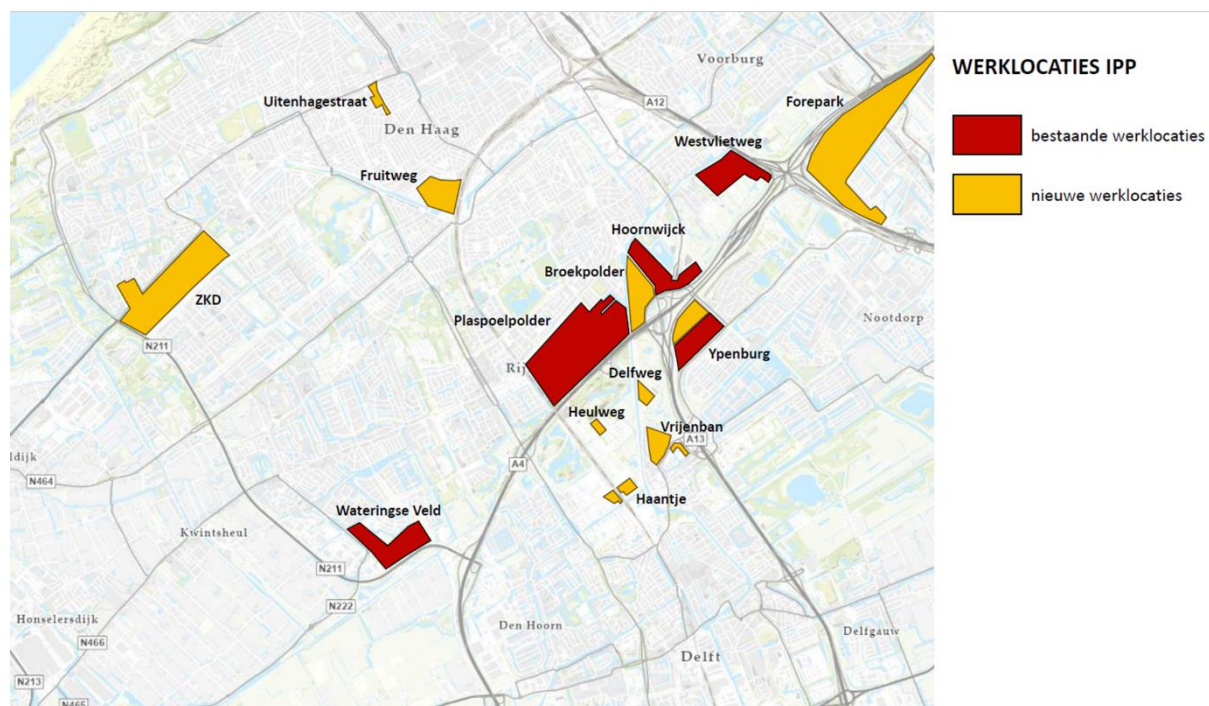
2026:

- Burgermeester Elsenlaan

2027:

- Sijthoff-locatie
- Nijverheidstraat
- Parkeergarage Handelskade

Bijlage 4 Kaartje terreinen IPP



- 4.1 Uniforme indeling van taakvelden
- 4.2 Overheadkosten
- 4.3 Taakveld treasury
- 4.4 Set van beleidsindicatoren

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, die worden gebruikt door het IPP Haaglanden ingedeeld naar kostensoorten.

Kosten- Omschrijving soort	Totaal begroting 2026	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	553			342	162	23			26	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	5.439			105	5.335					-
8.2 Herstructurering bedrijventerreinen	10.164				10.164					
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	215	29		19	28		2		132	5
Totaal lasten taakveld	16.372	29	-	466	15.688	23	2	-	158	5
Baten taakveld										
0.4 Algemeen bestuur	420									420
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	5.439				5.253					186
8.2 Herstructurering bedrijventerreinen	8.766				8.766					
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	4.067		3.628				155	12	272	
Totaal baten taakveld	18.692	-	3.628	-	14.019	-	155	12	272	606
Saldo baten en lasten	2.320	-29	3.628	-466	-1.670	-23	153	12	114	601
0.10 Onttrekking bestemmingsreserve	1.399									1.399
Begrotingssaldo	3.719	-29	3.628	-466	-1.670	-23	153	12	114	2.000
0.10 Toevoeging bestemmingreserves	-3.628									-1.399
0.10 Toevoeging algemene reserve	-91	29	-3.628	466	1.670	23	-153	-12	-114	-601

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 in de meeste gevallen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de begroting 2024 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.

Begroting 2026

Onderdeel	Raming Lasten 2026	Raming Lasten 2025	Realisatie Lasten 2024
Materieel	211	150	197
Personeel	342	433	442
Totaal apparaatskosten	553	583	638
Naar projecten	420	449	523
Restant	133	134	115

3. Taakveld Treasury

Het vermogen is belegd bij de Schatkist van de Nederlandse Staat. Voor 2026 houden we rekening met een gemiddelde rentevergoeding van 2 % op jaarbasis. De verwachting is dat het aantrekken vreemd vermogen in 2026 tot rentelasten zal leiden rentelasten, waarbij rekening is gehouden met ca. 2,5% rente.

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.

Per 1.000 inwoners:	Jaarrekening 2023	Begroting 2026	Jaarrekening 2024
Als percentage van loonsom & inhuur:			
De indicator externe inhuur	100%	100%	100%
Als percentage van de totale lasten:			
De indicator overhead	63,87%	51,93%	56,98%