



**JAARSTUKKEN 2024
BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Jaarverslag	2
1.1 Voorwoord	2
1.2 Programmaverantwoording	4
1.2.1 Programma Ontwikkeling Harnaschpolder	4
1.2.2 Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2024	5
1.3 Paragrafen	5
1.3.1 Paragraaf lokale heffingen	5
1.3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	5
1.3.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	6
1.3.4 Financieringsparagraaf	6
1.3.5 Paragraaf Bedrijfsvoering	7
1.3.6 Paragraaf verbonden partijen	7
1.3.7 Paragraaf grondbeleid	7
1.3.8 Risicoparagraaf	8
1.4 Rechtmatigheid	9
2. Jaarrekening	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Overzicht van baten en lasten over 2024	12
2.3 Balans per 31 december 2024	13
2.4 Toelichting algemeen	13
2.4.1 Baten en lasten	13
2.4.2 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	14
2.5 Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2024	17
2.5.1 Lasten (inclusief analyse begrotingsafwijkingen)	17
2.5.2 Baten (inclusief analyse begrotingsafwijkingen)	19
2.5.3 Incidentele baten en lasten	19
2.5.4 Wet Normering Topinkomens (WNT) tabel	19
2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2024	22
2.6.1 Activa	22
2.6.2 Passiva	24
2.6.3 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	25
2.7 Overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld	25
2.8 Rechtmatigheidsverantwoording	25
3. Overige gegevens	26
3.1 Gebeurtenissen na balansdatum	26
3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26

1. Jaarverslag

1.1 Voorwoord

Dit voorwoord bij het jaarverslag en de jaarrekening 2024 van het Bedrijvenschap Harnaschpolder geven u een beeld van de activiteiten gedurende dit jaar.

Bouwplannen

Aan de Sionsdreef heeft Van Mierlo Bouw het pand opgeleverd ten behoeve van een vestiging van Kwikfit. Delta Development heeft de bouwwerkzaamheden aan de Gantel in november afgerond, zodat het Delftse bedrijf Rollema intrek kon nemen. Het bedrijf Montrieurs is na levering van de kavel aan De Gantel in december 2024 direct gestart met de bouw.

Uitgiftes

In 2024 hebben drie uitgiftes plaatsgevonden, alle drie aan De Gantel. Ontwikkelaar Delta Development heeft de grond afgenomen in erfpacht waartoe de gemeente Midden-Delfland erfverpachter van de kavel werd. Daartoe is de kavel verkocht aan de gemeente Midden-Delfland als feitelijke koper. Delta Development maakte voorafgaand aan de levering van een kavel aan De Gantel bekend dat Rollema de beoogde huurder is. Rollema is een hoogwaardig logistiek bedrijf en daarmee is aan de uitgiftevoorwaarde voldaan dat de beoogd huurder aan het DB ter goedkeuring moest worden voorgelegd, voor dat tot uitgifte kon worden overgegaan. In december 2024 heeft levering aan Montrieurs plaatsgevonden. Montrieurs is een distributeur van meubels. Het Rijk heeft de tussenliggende kavel in december afgenomen en zal begin 2025 starten met de bouw van het boekenmagazijn voor de Koninklijke Bibliotheek.

Procedures

In de loop van 2024 zijn het Rijk en de bedrijven Montrieurs Maximator, Methaplanet en Dom procedures gestart om een omgevingsvergunning te krijgen. Het Rijk, Montrieurs en Maximator hebben de vergunning in 2024 verkregen. Maximator is een bedrijf in perslucht techniek en zal zich aan de Kleiweg vestigen. Het bedrijven Methaplanet produceert stoffen voor het biovergistingsproces en zal zich aan de Sionsdreef vestigen. Dom is een producent van sleutelsystemen en zal zich aan de Vrij Harnasch vestigen. De omgevingsvergunning voor Maximator is verkregen en inmiddels onherroepelijk, voor Methaplanet wordt de vergunning in maart verwacht en voor Dom in mei. Dit zijn de laatste procedures die moeten worden afgewacht voor dat de laatste kavels kunnen worden geleverd.

Openbare ruimte

Het fietspad aan de Meerkamp is aangelegd. Deze sluit aan op de toekomstige fietsroute over de Harnaschkade en maken gezamenlijk deel uit van de Stad-Land fietsroute. Voor het deel langs de Harnaschkade zijn eind 2024 de grondwerkzaamheden begonnen. De gemeente Midden-Delfland zal dit fietspad aansluiten op de brug die in de toekomst gebouwd zal worden om op de Woudselaan te komen.

Zuidelijk van het aan te leggen fietspad is de Kleiweg langs de Harnaschkade aangelegd om de bedrijven tussen de Harnaschdreef en de Kleiweg te ontsluiten.

Aan de Gantel is in het derde kwartaal van 2024 gestart met het woonrijp maken, zoals de aanleg van verharding en het planten van bomen. Dit was mogelijk na de aanleg van de nutsvoorziening aldaar en het gereedkomen van de Rollema locatie. Ter hoogte van de Koninklijke Bibliotheek en Montrieurs zal de aanleg van de openbare ruimte pas worden afgerond zodra deze partijen hun bouwwerkzaamheden hebben afgerond. Hiermee wordt schade aan de openbare ruimte voorkomen. Met de gemeente Midden-Delfland is overeengekomen dat de gemeente de afronding op zich neemt als het Bedrijvenschap als organisatie ophoudt te bestaan. Hiertoe wordt dan ook het bijbehorende budget overgedragen.

Parkmanagement

Bij levering van alle kavels in 2024 is door partijen aan wie uitgifte heeft plaatsgevonden, ook een opdracht gedaan aan de Parkmanagementvereniging. Dankzij de uitgiftevoorwaarden van het

Bedrijvenschap is de eenmalige bijdrage verplicht en kunnen de bedrijven lid worden van de Parkmanagementvereniging. Het Bedrijvenschap heeft belang bij een actieve rol van de Parkmanagementvereniging. Met de eenmalige bijdragen die samengaan met de uitgiften, heeft het bestuur van de Parkmanagementvereniging een aantal zaken opgepakt zoals cameratoezicht en afstemming met bedrijven over de openbare ruimte. De vereniging heeft een parkmanager ingehuurd voor het beheer het bedrijventerrein.

Beëindiging Bedrijvenschap

In 2024 heeft besluitvorming over een wettelijk vereiste aanpassing van de gemeenschappelijke regeling plaatsgevonden en met de gemeente Midden-Delfland zijn afspraken gemaakt over het afronden van de werkzaamheden in de openbare ruimte.

Naar verwachting zal het Bedrijvenschap worden beëindigd in 2025. Hiertoe hebben voorbereidingen plaatsgevonden in 2024 waartoe ook een notaris is ingeschakeld. De beide deelnemende gemeenten zijn actief betrokken om besluitvorming te vereenvoudigen. In het in 2024 opgestelde liquidatieplan is er een mogelijkheid opgenomen om het Bedrijvenschap als juridische entiteit te laten bestaan, totdat de lopende juridische procedure(s) is of zijn afgerond. In dat scenario wordt de organisatie afgebouwd, de grondexploitatie afgesloten en komen DB en AB nog minimaal bijeen. Besluitvorming over de toekomstige daadwerkelijk liquidatie van de juridische entiteit wordt al wel doorlopen en aan de raden zal gevraagd worden het AB te mandateren om deze laatste stap te zetten. Wanneer dat zal zijn is nog niet bekend en afhankelijk van de doorlooptijd van de juridische procedure(s).

Samenvatting

In 2024 hebben een aantal grote uitgiften plaatsgevonden aan de Gantel en zijn de procedures gestart voor uitgifte van de laatste drie uit te geven kavels in 2025. Ook is het proces van de liquidatie van het Bedrijvenschap geconcretiseerd met ondersteuning van een notaris. Waar mogelijk is de openbare ruimte ingericht. Dit zal in 2025 waar mogelijk nog verder worden afgerond totdat het wordt overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland als het Bedrijvenschap als organisatie in de loop van ophoudt te bestaan.

Casper van der Feltz

Directeur Bedrijvenschap Harnaschpolder

1.2 Programmaverantwoording

In de programmaverantwoording wordt de realisatie van het programma van het Bedrijvenschap uiteengezet. De programmaverantwoording biedt inzicht in de mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd.

Het Bedrijvenschap Harnaspolder kent één programma, namelijk het programma ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaspolder. Op grond van de indeling zoals opgenomen in het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) behoort de grondexploitatie van het Bedrijvenschap tot het taakveld 3, Economie, 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

1.2.1 Programma Ontwikkeling Harnaspolder

De Harnaspolder wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein met als doel de regionale economie en werkgelegenheid te versterken. Het Bedrijvenschap Harnaspolder heeft tot doel bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het bevorderen van werkgelegenheid door middel van het aanleggen en exploiteren van bedrijventerreinen, waaronder het verrichten van alle taken die met deze doelstelling samenhangen. Om dit bedrijventerrein te realiseren zijn de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland een samenwerkingsverband in de vorm van een Gemeenschappelijke Regeling aangegaan (GR). De GR bestaat sinds 2004. Tot 2014 maakte ook de gemeente Delft onderdeel uit van de GR. Eind 2017 is door de gemeenteraden en colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten de 6^e wijziging van de gemeenschappelijke regeling vastgesteld die noodzakelijk was geworden door een wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Op 21 december 2017 heeft de officiële publicatie plaatsgevonden, waarna de volgende dag de wijzigingen in werking zijn getreden. In 2024 is de GR voor de 7^e keer gewijzigd wegens een nieuwe wetgeving. De GR is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Het Bedrijvenschap Harnaspolder richt zich voor een belangrijk deel op de logistieke sector. In de regio Den Haag zijn weinig grote kavels beschikbaar, terwijl de aanwezigheid hiervan belangrijk is voor het huisvesten van bestaande en nieuwe bedrijven. De gunstige ligging aan de A4, de ontsluitingen en de ruime kavels maken Harnaspolder uitermate geschikt voor deze sector. Naast grotere kavels zijn er ook kleinere kavels voor met name lokale ondernemers. Onderstaand overzicht geeft de kerngegevens en voortgang van de uitgaven in hectaren weer per 1 januari 2025.

Ruimtegebruik	1-1-2025			
	Woud-Harnasch	Hoog-Harnasch	Vrij-Harnasch	Totaal BHP
Plangebied	336.958	268.986	300.404	906.348
- buiten exploitatie	49.835		21.888	71.723
Exploitatiegebied	287.123	268.986	278.516	834.625
- wegenstructuur	16.731	28.150	11.877	56.758
- reservering OV tracé		6.100	3.900	10.000
- groen/overig	22.765	45.976	51.990	120.731
- water	19.889	18.360	19.544	57.793
- zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven			16.029	16.029
- zelfrealisatie van Leeuwen			7.369	7.369
- wonen en woonwerkwoningen al uitgegeven			5.899	5.899
- bedrijven uitgeefbaar	227.739	170.400	161.908	560.047
- al uitgegeven	225.064	170.400	150.492	545.956
- koopovereenkomst				-
- reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht	2.675	-	11.416	14.091
- niet verplicht / nog uitgeefbaar	-	-	-	-

1.2.2 Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2024

Op 12 december 2024 heeft het Algemeen bestuur De geactualiseerde grondexploitatie per 1 juli 2024 vastgesteld, waartoe het Dagelijks bestuur op 15 november 2024 een voorstel deed. Op basis van het resultaat op netto contante waarde van deze nieuwe grondexploitatie, en rekening houdend met nadien bekend geworden informatie tot het moment van opstellen van de jaarrekening, is in het verslagjaar de verliesvoorziening verlaagd met € 0,64 miljoen tot € 10,64 miljoen.

De bijdragen en verkopen die in 2024 zijn gerealiseerd, de verwerving van gronden, investeringen in bouwrijp maken, woonrijp maken, de plankosten en de financieringslasten, resulteren in een mutatie Onderhanden werk van € 11,90 miljoen (in 2024 zijn meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, waardoor het saldo Onderhanden werk op de balans afneemt). In 2023 was sprake van een mutatie / afname van € 9,50 miljoen (meer opbrengsten dan kosten).

1.3 Paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft de vorm en de inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. In dit besluit wordt een aantal paragrafen verplicht gesteld voor opname in zowel de begroting als in het jaarverslag. Onderstaande paragrafen zijn de paragrafen zoals deze in de begroting zijn opgenomen en bevatten derhalve de verantwoording over de realisatie in 2024.

In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het Dagelijks bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

1.3.1 Paragraaf lokale heffingen

De gemeenschappelijke regeling geniet net als in voorgaande jaren geen inkomsten uit lokale heffingen, aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is derhalve, net als in voorgaande jaren, ook voor het verslagjaar niet van toepassing.

1.3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder het weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin het Bedrijfschap in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat het beleid van de Gemeenschappelijke regeling hierop dient te worden aangepast. Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het Bedrijfschap. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijfschap beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) en uit de risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen (risico's van materiële betekenis in relatie tot de financiële positie).

Op dit moment is de weerstandscapaciteit van het Bedrijfschap niet op voldoende niveau. Het saldo van de grondexploitatieberekening is negatief en het Bedrijfschap beschikt niet over een positief eigen vermogen. In de Gemeenschappelijke regeling participeren de deelnemende gemeenten risicodragend. Uitgaande van ongewijzigde omstandigheden in de ontwikkeling van het verwachte planresultaat zullen de deelnemende gemeenten moeten bijdragen. Dit is bij de deelnemende gemeenten bekend. Hierop wordt in de paragraaf grondbeleid nader ingegaan.

In de risicoparagraaf wordt de oorzaak hiervan nader toegelicht en wordt de relatie met en de gevolgen van de huidige marktontwikkelingen nader beschreven. Ook wordt daar beschreven op welke wijze risicobeheersing plaatsvindt. Deze beheersing uit zich met name in de wijze van ramen van inkomsten en uitgaven en de bandbreedte die als gevolg van de risico's wordt gehanteerd.

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht een zestal kengetallen in de jaarrekening op te nemen:

Kengetallen	Rekening 2023	Begroting 2024	Rekening 2024
Netto schuldenquote	251%	117%	125%
Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	251%	117%	125%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	159%	48%	58%
structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting bij de kengetallen:

- De netto schuldenquote geeft alle schulden (minus vorderingen) weer in een percentage van de jaarlijkse baten. Het geeft een indicatie in welke mate rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken.
- De netto schuldenquote gecorrigeerd voor verstrekte geldleningen geeft hetzelfde weer, maar de verstrekt geldleningen worden daarbij buiten beschouwing gelaten.
- De solvabiliteitsratio geeft het eigen vermogen weer in verhouding tot alle passiva op de balans. Het geeft inzicht in de mate waarin het Bedrijvenschap in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Zo lang er geen (positief) eigen vermogen is gevormd zal dit percentage altijd 0% bedragen.
- Het kengetal voor de grondexploitatie geeft de verhouding van de boekwaarde van de investeringen weer in een percentage van de jaarlijkse baten.
- Door het ontbreken van andere inkomsten en de mogelijkheid om belastingen te heffen zijn de laatste twee genoemde kengetallen voor het Bedrijvenschap niet van toepassing.

1.3.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het Bedrijvenschap beschikt niet over kapitaalgoederen, aangezien de gronden in ontwikkeling en de investeringen worden opgenomen onder de balanspost Onderhanden werk. Deze investeringen staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsuitoefening van het Bedrijvenschap. Zodra de uitgeefbare gronden volledig bouwrijp zijn opgeleverd en de openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, wordt de Gemeenschappelijke regeling opgeheven. Openbare gronden worden in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland.

Met de gemeente Midden-Delfland is overeengekomen dat reeds aangelegde openbare gronden die nog niet zijn overgedragen aan de gemeente, door de gemeente Midden-Delfland onderhouden worden. Overdracht van gronden gebeurt per deelgebied. Om fiscale redenen worden gronden binnen 2 jaar na realisatie overgedragen, of na 10 jaar. In de tussentijd worden nog niet overgedragen gronden door de gemeente beheerd. Het budget voor dat toekomstige onderhoud tot aan de het einde van de gemeenschappelijke regeling is in 2016 aan de gemeente uitbetaald.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn een aantal woningen aangekocht dan wel onteigend. Deze woningen zijn of worden gesloopt of in afwachting van de toekomstige sloop tijdelijk in gebruik gegeven. Uitzondering vormt één woning die voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet gesloopt behoeft te worden en zal worden afgestoten.

1.3.4 Financieringsparagraaf

Voor de financiering van de investeringen door het Bedrijvenschap en om tijdig te kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen, dient het Bedrijvenschap te beschikken over voldoende geldmiddelen. Deze paragraaf richt zich op de treasuryfunctie, de wijze waarop het Bedrijvenschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Het is relevant voor de bedrijfsvoering en voor de financieringsfunctie om inzicht te geven hoe het Bedrijvenschap omgaat met financiële risico's, de mate waarin over voldoende geldmiddelen kan worden beschikt om op korte termijn aan haar verplichtingen te kunnen voldoen (liquiditeit) en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld. In de toelichting op de balans zijn de huidige leningen gespecificeerd weergegeven naar omvang, looptijd en rentepercentage.

De lening portefeuille ultimo boekjaar bedroeg in totaal € 18 miljoen. Begin 2025 is deze lening afgelost en is € 18 miljoen opnieuw aangetrokken. Het saldo dient 30 juni 2025 te worden afgelost. De rentekosten over 2024 bedroegen € 0,91 miljoen.

De grondexploitatie wordt naar verwachting medio 2025 afgesloten, waarna de gemeenschappelijke regeling naar verwachting nog een tweetal vorderingen heeft openstaan. De gemeenschappelijke regeling zal na afsluiten van de grondexploitatie in stand blijven ten behoeve van de afwikkeling van deze vorderingen. De deelnemende gemeenten zullen het tekort op de grondexploitatie aanzuiveren op het moment dat deze wordt afgesloten. Ten behoeve van de financiering van de twee vorderingen, alsmede de te maken organisatiekosten zal een nieuwe financiering worden aangetrokken. De rente op

deze nieuwe financiering zal direct ten laste van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling komen.

Het Bedrijvenschap belegt overtollige middelen alleen bij de BNG of overheidsorganisaties. Dit past bij het risicomijdend karakter van het Bedrijvenschap. Er wordt deelgenomen aan het zogenoemde Schatkistbankieren en overtollige liquide middelen worden uit dien hoofde tijdelijk gestald in 's Rijksschatkist.

1.3.5 Paragraaf Bedrijfsvoering

De paragraaf betreffende de bedrijfsvoering behandelt de stand van zaken ten aanzien van de bedrijfsvoering van en binnen het Bedrijvenschap.

Het Bedrijvenschap is een gemeenschappelijke regeling. Op bestuurlijk niveau heeft het Algemeen bestuur alle bevoegdheid die niet in of ingevolge de regeling aan het Dagelijks bestuur of de voorzitter is opgedragen (artikel 8 Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaspolder). Voor het Dagelijks bestuur zijn diverse taken opgedragen zoals beschreven in artikel 14 lid 1 van de Gemeenschappelijke regeling. De dagelijkse leiding van het Bedrijvenschap berust bij de algemeen directeur, ondersteund door een managementteam. De ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van kavels is belegd bij de projectorganisatie onder leiding van een manager bedrijfsvoering welke verantwoording aflegt aan de directeur.

De spelregels ten aanzien van het financiële beleid en beheer, de organisatie, de financiële administratie en het kasbeheer van het Bedrijvenschap zijn vastgelegd in de financiële verordening 2024 welke op 14 oktober 2024 aan het Algemeen Bestuur ter goedkeuring is voorgelegd en is aangenomen.

Conform de financiële verordening en gemaakte afspraken in de (gewijzigde) Gemeenschappelijke regeling vinden gedurende de looptijd van het project geen tussentijdse onttrekkingen van positieve resultaten plaats. Eveneens wordt van de deelnemende gemeenten geen bijdrage gevraagd bij een te verwachten negatief saldo gedurende de looptijd van het project. Verrekening van het resultaat vindt derhalve plaats bij afronding van het project dan wel bij beëindiging van de Gemeenschappelijke regeling.

Het Bedrijvenschap beschikt over een Functionaris Gegevensbescherming, een register van verwerkingen, een protocol datalekken, een logboek datalekken en een privacyverklaring ter uitvoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Belangstellenden en belanghebbenden kunnen de privacyverklaring desgewenst per mail of per post toegezonden krijgen.

1.3.6 Paragraaf verbonden partijen

Het Bedrijvenschap is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling waaraan de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland deelnemen en waaraan tot en met september 2013 de gemeente Delft heeft deelgenomen. De deelnemende gemeenten Den Haag en Midden-Delfland participeren risicodragend. De gemeente Delft heeft haar risico bij de uittreding afgekocht. Het Bedrijvenschap heeft geen bestuurlijke relaties gecombineerd met financiële belangen in andere partijen. Wel wordt op uitvoerend niveau samengewerkt bij de afzet van bedrijfsgronden.

1.3.7 Paragraaf grondbeleid

Het Bedrijvenschap voert een actief grondbeleid. Echter er zijn in het gebied van het Bedrijvenschap enkele bedrijven die zelf willen ontwikkelen en waarbij het Bedrijvenschap faciliterend optreedt. Met een tweetal bedrijven heeft het Bedrijvenschap daartoe exploitatie-overeenkomsten afgesloten. In maart 2016 heeft de Commissie BBV een notitie "Faciliterend grondbeleid" vastgesteld, welke met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2016 in werking is getreden. Deze wijziging van de regelgeving betekende dat de baten en lasten van faciliterend grondbeleid niet meer als kosten en baten van de grondexploitatie verantwoord mogen worden. In 2019 is van één bedrijf de exploitatiebijdrage ontvangen. Op grond van de overeenkomst met het andere bedrijf is nog een bedrag te ontvangen van € 920.280. Dit bedrag is als vordering op de balans opgenomen.

Hieronder volgt een weergave van de door het Bedrijvenschap opgestelde kaders ter uitvoering van het grondbeleid. Het beleid heeft tot doel het realiseren van ruimtelijke plannen op het bedrijventerrein en is erop gericht om alle werkzaamheden uit te voeren die tot het traditionele grondproductieproces

behoren, bestaande uit de voorbereiding, de (coördinatie van de) uitvoering en de afronding (c.q. overdracht).

Grondexploitatieberekening

De grondexploitatieberekening wordt jaarlijks per 1 juli herzien. De looptijd van de per 1 juli 2024 herziene grondexploitatie is ten opzichte van de vorige herziening ongewijzigd en loopt tot en met 30 juni 2025. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op ramingen en kengetallen. Hierbij is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% per jaar, een opbrengstenstijging van 3% per jaar en een discontovoet van 2%.

Voor de balanswaardering is niet de contante waarde van de Herziene grondexploitatie per 1-7-2024 bepalend maar die per 31-12-2024. Voor de waardering van de verliesvoorziening in de jaarrekening wordt om die reden ieder jaar de vastgestelde grondexploitatie per 1 juli geactualiseerd naar 31 december waarbij rekening wordt gehouden met omstandigheden die zich hebben voorgedaan na opstellen van de grondexploitatie en leiden tot een gewijzigde inschatting van het resultaat van de grondexploitatie.

Vorenstaande heeft geleid tot een verbetering van het per 31 december 2023 verwachte grondexploitatieresultaat van € 11,28 miljoen verlies (op netto contante waarde) met € 0,64 miljoen tot een verwacht verlies per 31 december 2024 van € 10,04 miljoen op netto contante waarde (€ 10,15 miljoen op eindwaarde per 30 juni 2025).

Bestemmingsplannen

Binnen het bedrijventerrein Harnaschpolder worden drie deelgebieden onderscheiden: Vrij-Harnasch, Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch. Aan deze gebieden liggen twee onherroepelijke bestemmingsplannen ten grondslag.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan dat wordt toegepast bij nieuwe uitgiftes is in 2019 geactualiseerd. Hierin is tevens een verdere uitwerking gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente Midden-Delfland wil bij actualisatie van het bestemmingsplan het aangepaste beeldkwaliteitsplan hierin opnemen.

Verkoopvoorwaarden en uitgifteplan

Het uitgifteproces van het Bedrijvenschap sluit aan op het in 2021 uitgesproken Didam arrest. Conform het arrest is het uitgangspunt dat kavels open en transparant worden aangeboden en het Bedrijvenschap benaderbaar is door geïnteresseerden. Om in staat te zijn actuele verkoopinformatie nog eenvoudiger te actualiseren, wordt informatie getoond op de website die in eigen beheer kan worden geactualiseerd. De website is www.bedrijvenschapHarnaschpolder.nl. Vanuit de deelnemende gemeentes kan naar deze website worden verwezen. Op de website worden ook de voorwaarden en het uitgiftebeleid genoemd. Hiermee kunnen geïnteresseerde partijen kennisnemen van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor een kavel in aanmerking te komen. Nieuwe voorgenomen uitgiften worden gepubliceerd om bezwaren van andere gegadigden mogelijk te maken.

Samenwerking met de grondgebied gemeente Midden-Delfland

De grondgebied gemeente is gelet op haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden onontbeerlijk voor de uitvoering van de taken van het Bedrijvenschap. De basis voor een goede samenwerking is gelegd in het Uitvoeringsconvenant en de Gemeenschappelijke regeling. Het Bedrijvenschap is op deze manier betrokken bij een aantal publiekrechtelijke taken in het werkingsgebied van het Bedrijvenschap.

1.3.8 Risicoparagraaf

Aan het produceren en afzetten van bouwrijpe grond zijn financiële en beleidsmatige risico's verbonden. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van het Bedrijvenschap. Om deze risico's te actualiseren en beheersbaar te houden, wordt jaarlijks de grondexploitatie en risicoanalyse herzien.

Met de grondexploitatie en de daarbij behorende planning wordt inzicht gegeven in de meerjarige ontwikkeling van het resultaat op de bouwgrondexploitatie. De grondexploitatie is als zodanig het belangrijkste inhoudelijke beheers- en sturingsinstrument van het Bedrijvenschap. Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd is een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en planning een vereiste. In de jaarlijkse herziening worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten meegenomen en de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van rente- en prijswijzigingen. Bij de herziening van de grondexploitatie wordt een risicoanalyse samengesteld. In deze risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en bedreigingen zich kunnen voordoen, wat daarvan de financiële consequenties zijn en in hoeverre de diverse nog te beïnvloeden kosten- en opbrengstenposten kansen bieden tot optimalisatie dan wel bedreigingen in zich hebben om het saldo te verslechteren. Om de (bestuurlijke) procedures rond begroting en jaarrekening soepeler te laten verlopen is er voor gekozen om vanaf 2018 de herzieningen van de grondexploitatie niet meer per 1 januari te actualiseren maar per 1 juli. Ten behoeve van de jaarrekening worden dit grondexploitatieresultaat en de risico's wel geactualiseerd naar de stand per balansdatum.

Volgens de tot en met 31 december 2024 geactualiseerde grondexploitatie wordt uitgegaan van een saldotekort van € 10,04 miljoen op netto contante waarde per 31 december 2024 (€ 10,15 miljoen op eindwaarde per 30 juni 2025). Met de deelnemende partijen zijn afspraken gemaakt over de verdeling van het nadelige saldo op einddatum. De gemeente Den Haag draagt 85% van het nadelig saldo en de gemeente Midden-Delfland 15%.

Voor het Bedrijvenschap is het van belang dat de ontwikkeling van de werkzaamheden in de pas lopen met de in de grondexploitatieberekening opgenomen ramingen van kosten en opbrengsten en de daarbij behorende tijdsplanning. Afwijkingen hiervan kunnen belangrijke financiële consequenties hebben. Binnen haar doelstelling heeft het Bedrijvenschap tot taak het bedrijventerrein te ontwikkelen. Aan deze werkzaamheden zijn financiële en beleidsmatige risico's verbonden.

Het Bedrijvenschap onderkent per 31 december 2024 de volgende risico's van grotere omvang:

- Risico dat de bijdrage op grond van een exploitatie-overeenkomst niet ontvangen wordt in 2025 en de GR hiertoe langer in stand moet worden gehouden.
- De in de grondexploitatie opgenomen vordering op TenneT TSO wordt niet ontvangen binnen de looptijd van de GREX in het kader van afsluiten van de grondexploitatie als vordering op de balans opgenomen waardoor de GR langer in stand moet worden gehouden.
- De vordering op TenneT TSO valt lager uit

Naast negatieve risico's is er ook een positief risico van grotere omvang:

- Het te ontvangen schadebedrag van TenneT TSO valt hoger uit dan waarmee in de grondexploitatie rekening is gehouden.

1.4 Rechtmatigheid

Met ingang van het verslagjaar 2023 verklaart het Dagelijks Bestuur van Bedrijvenschap Harnaschpolder in de jaarrekening of de organisatie rechtmatig heeft gehandeld. De accountant onderzoekt nog steeds de rechtmatigheid maar doet in zijn controleverklaring geen expliciete uitspraak meer over de bevindingen van zijn onderzoek ten aanzien van rechtmatigheid. De controleverklaring ziet echter mede toe op de juistheid van de rechtmatigheidsverantwoording van het Dagelijks Bestuur waardoor indirect middels de controleverklaring over de jaarrekening een uitspraak wordt gedaan over de rechtmatigheid.

Het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden (hierna: BADO) schrijft voor dat de accountant bij de controle van het Bedrijvenschap moet vaststellen dat de baten, lasten en balansmutaties tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met van toepassing zijnde wettelijke regelingen. Om de rechtmatigheidscontrole intern te kunnen voorbereiden en om de accountant op rechtmatigheid te kunnen laten controleren is een normenkader opgesteld. Het normenkader bestaat uit een overzicht van de geldende externe en eigen regelgeving met betrekking tot financiële beheershandelingen, bestaande uit relevante regelgeving van hogere overheden (externe regelgeving) en van de Gemeenschappelijke regeling zelf (interne regelgeving). Het normenkader voor de

accountantscontrole 2024 is op 14 oktober 2024 schriftelijk ter goedkeuring aangeboden aan het Dagelijks bestuur en vastgesteld.

Bij voorgaande jaarrekeningen van het Bedrijvenschap is naast een goedkeurend oordeel over de getrouwheid ook ten aanzien van rechtmatigheid een goedkeurend oordeel afgegeven.

In paragraaf 2.8 treft u de rechtmatigheidsverantwoording aan.