BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

PROGRAMMABEGROTING 2025

1. Aanbieding programmabegroting 2025

Op grond van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde (en gewijzigde) Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder legt het Dagelijkse Bestuur van Bedrijvenschap Harnaschpolder u het ontwerp van de programmabegroting 2025 voor. Hierin worden de activiteiten en de daarmee samenhangende geldstromen voor het projectontwikkeling bedrijventerrein Harnaschpolder geraamd. De begroting ziet toe op de activiteiten die in het eerste halfjaar van 2025 worden verwacht en gaat uit van een liquidatie van de Gemeenschappelijke Regeling uiterlijk op 30 juni 2025.

De begroting is de kaderstellende begroting van het Algemeen Bestuur en vormt de grondslag voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer. De indeling van de jaarrekening over 2025 zal aansluiten op deze begroting.

De begroting 2025 is een nadere uitwerking van de geactualiseerde grondexploitatieberekening met peildatum 1 juli 2023 voor de jaarschijf 2025. Aangezien de grondexploitatie naar verwachting eindigt per 30 juni 2025 ontbreekt een meerjarenraming. Tegelijk is (apart) op basis van deze grondexploitatie-berekening een begrotingswijziging voor 2024 voorgelegd.

Voorgesteld wordt om de programmabegroting voor 2025 vast te stellen.

Namens het Dagelijks Bestuur, Datum: 2024

de secretaris,
T. Dik

de voorzitter,
S. Bruines

2. Samenstelling bestuur en management

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2025 bestaat het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur uit de volgende personen.

Dagelijks Bestuur:

Voorzitter	Mevrouw S. Bruines, wethouder gemeente Den Haag
Lid	De heer F.A. Voskamp wethouder gemeente Midden-Delfland
Lid	De heer N. Icar, wethouder gemeente Den Haag
Secretaris	Mevrouw T. Dik

Algemeen Bestuur:

- Mevrouw S. Bruines, voorzitter, wethouder gemeente Den Haag
- De heer F.A. Voskamp, voorzitter, wethouder gemeente Midden-Delfland
- De heer N. Icar, wethouder gemeente Den Haag
- De heer R. van Asten, wethouder gemeente Den Haag
- Mevrouw M. Oderwald-Ruijsbroek, wethouder gemeente Midden-Delfland
- Secretaris Mevrouw T. Dik

Het bestuur wordt vanuit het Bedrijvenschap ondersteund door de volgende functies zoals specifiek opgenomen in de gemeenschappelijke regeling:

Directeur	de heer C. van der Feltz
Secretaris	mevrouw T. Dik
Administrateur	de heer M. Ling

3. Programmabegroting

3.1 Inleiding

In deze jaarbegroting 2025 is slechts één programma uitgewerkt, aangezien het Bedrijvenschap alleen het programma 'Ontwikkeling gronden' kent. Het programma is gericht op de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de vestiging van een mix van bedrijven in de Harnaschpolder, met de doelstelling om in voldoende mate te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Haaglanden en het scheppen van ruimte voor economie ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bedrijven en het vestigen van nieuwe bedrijven. De hoofdactiviteiten om dit te realiseren bestaan uit de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan bedrijven. Programma's worden ondergebracht in taakvelden. Het programma van het Bedrijvenschap valt onder het taakveld "3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur".

De begroting 2025 is gebaseerd op de jaarschijf 2025 uit de herziene grondexploitatie-berekening per 1-7-2023, rekening houdend met na het opstellen van de grondexploitatie bekend geworden feiten en omstandigheden die aanpassingen van deze bedragen vereisen.

De grondexploitatieberekening zelf loopt tot en met 30 juni 2025. Om die reden ontbreekt een meerjarenbegroting.

Met de 6e wijziging van de gemeenschappelijke regeling is de regeling in december 2017 geactualiseerd en volledig opnieuw vastgesteld.

Grotere organisaties kennen naast een programmabegroting ook vaak nog een verder uitgesplitste begroting (bijvoorbeeld werkbegroting genoemd) voor de verdeling van budgetten over organisatieonderdelen etc. Het Bedrijvenschap kent geen aparte werkbegroting, en de activiteiten vallen volledig onder het product grondexploitatie en het taakveld 3, Economie, 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

3.2 Programmaplan Ontwikkeling gronden

De gemeenschappelijke regeling is aangegaan voor onbepaalde tijd. Naar huidige inzichten loopt de grondexploitatie per 30-06-2025 af. De kerngegevens van het Bedrijvenschap zijn als volgt:

Ruimtegebruik	**1-1-2024**			
	Woud-Harnasch	***Hoog-Harnasch***	***Vrij-Harnasch***	***Totaal BHP***
Plangebied	332.864	268.986	300.404	902.254
- buiten exploitatie	49.835		21.888	71.723
Exploitatiegebied	283.029	268.986	278.516	830.531
- 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 uitgeven			5.899	5.899
- bedrijven uitgeefbaar	**223.645**	**170.400**	**161.908**	**555.953**
- al uitgegeven	220.970	129.845	149.050	499.865
- koopovereenkomst				-
- reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht	2.675	40.555	1.442	44.672
- niet verplicht / nog uitgeefbaar	-	-	11.416	11.416

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven heeft het Bedrijvenschap als doelstelling om in voldoende mate te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden voor de vestiging van een mix van bedrijven in de Harnaschpolder. De economische vooruitgang van de regio en de werkgelegenheid worden daarmee gediend. Om deze doelstelling te realiseren voert het Bedrijvenschap een aantal taken uit, te weten:

Deskundig aanspreekpunt zijn voor bedrijven *door klanten* te woord te staan bij een ruimtevraag waarbij het Bedrijvenschap aan de ondernemers kritische vragen stelt over hun programma en plannen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de economische doelstellingen van de Haagse regio. Gezien het beperkte aantal resterende kavels, kan doorverwijzing naar andere deelnemende bedrijventerreinontwikkelingen in Businesspark Haaglanden ook een mogelijkheid zijn. Het bedrijf vindt dan weliswaar geen ruimte op Harnaschpolder, maar blijft wel voor de regio behouden en draagt bij aan economische structuurversterking. Tevens zijn de betrokken medewerkers deskundig en kunnen klanten advies geven bij de uitwerking van hun plannen.

In de markt te staan: De betrokken medewerkers staan midden in de markt om zodoende klanten optimaal te kunnen faciliteren. Dat geldt zowel voor de grondmarkt als voor de markt van bestaand vastgoed. Onderdeel hiervan is ook om nauw contact te onderhouden met andere grotere gebiedsontwikkelaars in de omliggende stadsgewesten, verenigd in Businesspark Haaglanden.

De laatste resterende kavels gericht in de markt zetten: Er is veel vraag naar ruimte en op 1-7-2023 (datum grex) is nog ca. 4,1 ha aan kavels vrij uitgeefbaar op Harnaschpolder. Voor de resterende kavels die nog niet zijn verkocht gelden reserveringsovereenkomsten of is een reserveringsovereenkomst in voorbereiding. Over het merendeel van deze kavels worden al concrete gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen. Daarbij wordt zorgvuldig te werk gegaan, want het in de markt zetten van de kavels is geen doel op zich, maar dient ook een bijdrage te leveren aan het beleid van de deelnemende gemeenten. Omdat er veel vraag naar ruimte is, bestaat de mogelijkheid om voor een optimale aansluiting te zorgen op de ruimtelijke en economische programma's van de deelnemende gemeenten en de ruimtevraag van bedrijven te faciliteren die bijdragen aan dit ruimtelijke en economische beleid.

Korte lijnen te hebben met de gemeentelijke afdelingen: Inpassing van ruimtelijke vraagstukken is maatwerk. Indien de vestiging van een bedrijf erg gewenst is vanuit economisch perspectief maar ruimtelijk moeilijk inpasbaar, is extra begeleiding vanuit het Bedrijvenschap soms wenselijk om er alles aan gedaan te hebben om een vestiging mogelijk te maken. De betrokken medewerkers hebben hiertoe een goede relatie en contacten met de betrokken gemeentelijke afdelingen.

Reactieve benadering: Gezien de beperkte resterende ruimte is actieve acquisitie niet zinvol. Temeer omdat de deelnemende gemeenten mogelijk wat kavels als strategische reserve willen afnemen, is actieve acquisitie niet gewenst. Wel blijft het Bedrijvenschap aangehaakt bij het frontoffice overleg van Businesspark Haaglanden om zo aangesloten te blijven bij de marktontwikkelingen. Op Harnaschpolder zijn nog enkele grotere kavels beschikbaar. Dergelijke kavels zijn schaars. Er wordt daarom terughoudend omgegaan met het opknippen van kavels.

Afronden inrichting openbare ruimte. Na uitgifte van kavels en realisatie van bedrijfslocaties door de koper of erfpachter kan per deelgebied de openbare ruimte worden afgemaakt. Hiertoe geeft het beeldkwaliteitsplan richting.

Marktbenadering, netwerken, marketing en communicatie: Gezien het beperkte aantal nog beschikbare kavels, wordt geen actieve marketing meer gevoerd. Op de website van het Bedrijvenschap kunnen geïnteresseerden kennisnemen van het resterende aanbod.

3.4 Paragrafen

Het 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 de verantwoording over de begroting, het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom de paragrafen niet van toepassing zijn voor het Bedrijvenschap.

3.4.1 Paragraaf lokale heffingen

De gemeenschappelijke regeling geniet geen inkomsten uit lokale heffingen, aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is derhalve niet van toepassing.

3.4.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder het weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin het Bedrijvenschap in staat is om financiële tegenvallers op te 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 Bedrijvenschap. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijvenschap 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 Bedrijvenschap niet op voldoende niveau. Het saldo van de grondexploitatieberekening is negatief en het Bedrijvenschap 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 2022	Begroting 2023	Rekening 2023
Netto schuldenquote	-1639%	0%	237%
Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-1639%	0%	237%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	-1172%	0%	161%
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. Doordat de bate in 2022 een laag negatief bedrag betrof, is het kengetal voor 2022 fors negatief.
- 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. Doordat de bate in 2022 een laag negatief bedrag betrof, is het kengetal voor 2022 fors negatief.
- 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.

3.4.3 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. 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.

3.4.4 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 € 34 miljoen. Begin 2024 is hiervan € 12 miljoen afgelost en is € 10 miljoen opnieuw aangetrokken. Het saldo dient 28 juni 2024 te worden afgelost.

Op basis van de grondexploitatieberekening (grex) per 1-7-2023 is bovenop deze € 34 miljoen geen aanvullende financiering meer nodig maar zal een deel wel moeten worden verlengd tot medio 2025. Alle betaalde rente wordt aan de grondexploitatie toegerekend.

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 Rijk's schatkist.

3.4.5 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 Harnaschpolder). 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 2004. Een nadere invulling hiervan ligt vast in het Handboek Administratieve Organisatie, welke op 31 maart 2010 door het Dagelijks Bestuur is vastgesteld en in de organisatie is geoperationaliseerd.

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.

3.4.6 Paragaaf 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.

3.4.7 Paragaaf 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.

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 2023 herziene grondexploitatie is ten opzichte van de vorige Herziening met een jaar verlengd 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.

Voor de balanswaardering is niet de contante waarde van de Herziene grondexploitatie per 1-7-2023 bepalend maar die per 1-1-2024. 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 2022 verwachte grondexploitatieresultaat van € 11,45 miljoen verlies (op netto contante waarde) met € 0,17 miljoen tot een verwacht verlies per 31 december 2023 van € 11,28 miljoen op netto contante waarde.

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 is 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.

3.4.8 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 2023 geactualiseerde grondexploitatie wordt uitgegaan van een saldotekort van € 11,28 miljoen op netto contante waarde per 31 december 2023. 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 de volgende risico's van grotere omvang:

- De vergoedingen voor enkele onteigende eigendommen vallen hoger uit dan verwacht;
- In de grondexploitatie opgenomen opbrengsten worden niet gehaald en de in de grondexploitatie opgenomen gronduitgifteprijzen vallen lager uit.
- Risico dat de bijdrage op grond van een exploitatie-overeenkomst niet ontvangen wordt binnen de looptijd van grondexploitatie en de GR.
- De einddatum van de grondexploitatie per 30-06-2025 wordt niet gehaald. Dat zou met name hogere plankosten tot gevolg hebben.
- De stijging van de kosten voor civieltechnische werken en plankosten is hoger dan waarmee in de grondexploitatie is rekening gehouden.

Naast negatieve risico's zijn er ook positieve risico's van grotere omvang:

- De mogelijkheid dat het te ontvangen schadebedrag van TenneT TSO hoger wordt dan waarmee vooralsnog in de grondexploitatie rekening is gehouden en optimalisatie uitgeefbare m2.

3.5 Overhead

Op grond van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) mogen indirecte kosten (overhead en met een verdeelsleutel toegerekende rente) bij grondexploitaties wel toegerekend blijven worden, maar moeten deze tegelijkertijd in de begroting zichtbaar zijn. Directe kosten moeten zoveel mogelijk toegerekend blijven worden aan activiteiten/taakvelden. Het Bedrijvenschap kent geen indirecte kosten die over meerdere taakvelden verdeeld zouden moeten worden, maar alleen directe kosten.

3.6 Financieel Toezicht

De provincie Zuid-Holland is als toezichthouder belast met het houden van toezicht op het Bedrijvenschap. Het toezicht vindt grondslag in wet- en regelgeving, waaronder de Gemeentewet, de Wet gemeenschappelijke regelingen en het BBV.

Het object van toezicht is een reëel sluitende begroting en meerjarenraming en de jaarrekening. De toezichthouder vormt op grond van beoordelingselementen een oordeel, waarop zij vervolgens een passend toezichtregime bepaalt. Zolang de begrotingspositie naar mening van de toezichthouder materieel in evenwicht is, de jaarrekening sluitend is en het Bedrijvenschap tevens voldoet aan de wettelijke termijnen voor inzending van begroting en jaarrekening, is het toezicht terughoudend.

3.7 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).

De baten, lasten en balansmutaties in 2025 behoren te voldoen aan de jaarschijf 2025 van de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1 juli 2023. De primaire begroting 2024 wordt geactualiseerd aan de hand van de grondexploitatieberekening per 1 juli 2023. Dit resulteert in de gewijzigde begroting 2024 welke apart besluitvorming behoeft. Aangezien rechtmatigheid volledig is geïntegreerd in de interne controle bij het Bedrijvenschap, wordt ook voor de komende jaren een goedkeurend oordeel ten aanzien van rechtmatigheid verwacht.

Het Dagelijks Bestuur heeft het normenkader rechtmatigheid 2023 en 2024 vastgesteld en ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur.

4. Financiële begroting 2025

4.1 Inleiding

Zoals uiteengezet in paragraaf 3.1 dient het BBV als uitgangspunt bij het opstellen van deze begroting. Artikel 3 van het BBV schrijft voor dat de begroting een zodanig inzicht dient te geven dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over de financiële positie en over de baten en lasten.

De financiële begroting bestaat uit de programmabegroting met een prognose voor de drie daaropvolgende jaren, inclusief een prognose van de begin- en eindbalans per jaar. Daarnaast omvat deze een specificatie van de baten en lasten voor het begrotingsjaar en de toelichting daarop (4.2). Tevens wordt een uiteenzetting van de financiële positie en toelichting verstrekt (4.3).

Programmabegroting	Rekening 2023	Gewijzigde begroting 2024	Begroting 2025
LASTEN			
Lasten	2.704.104	5.089.831	1.359.346
Mutatie onderhanden werk	9.501.673	11.406.297	3.296.134
Storting in de voorziening	0	0	0
Totaal lasten	12.205.777	16.496.128	4.655.480
BATEN			
Baten	12.205.777	16.496.128	4.655.480
Vrijval van de voorziening	0	0	0
Totaal baten	12.205.777	16.496.128	4.655.480
Resultaat voor bestemming	0	0	0
Toevoeging/onttrekking reserves	170.000	0	0
Resultaat na bestemming	170.000	0	0
EMU-saldo (- = tekort)	9.501.673	11.406.297	3.296.134

EMU = Europese monetaire unie

Omdat ervan uitgegaan wordt dat de grondexploitatie eind juni 2025 wordt afgewikkeld ontbreekt een meerjarenraming.

Op basis van de begroting kan de volgende prognose gegeven worden van de ontwikkeling van de balansposten (zie volgende bladzijde):

Prognose balansposten per einde jaar	Rekening 2023	Gewijzigde begroting 2024	Begroting 2025
Activa			
Voorraad onderhanden werk	30.682.431	19.276.134	0
Af : voorz. Plantekorten	-11.280.000	-11.280.000	0
Vorderingen	4.958.282	100.000	0
Positieve banksaldi	251.486	911.684	0
Overlopende activa	1.000.953	0	0
	25.613.152	9.007.818	0
Passiva			
Eigen vermogen	-11.280.000	-11.280.000	0
Vaste schulden	2.000.000	0	0
Vlottende schulden aan binnenlandse geldverstrel	32.000.000	20.000.000	0
Crediteuren/overige schulden	143.941	100.000	0
Waarborgsommen	87.420	87.420	0
Negatieve banksaldi	0	0	0
Overlopende passiva	2.539.186	100.000	0
Vooruitontvangen bedragen	122.605	398	
	25.613.152	9.007.818	0

Aangezien het de planning is dat eind juni 2025 de grondexploitatie wordt afgewikkeld en afgerekend met de beide deelnemende gemeenten resteren er per 30-06-2025 geen bedragen in de balans meer.

4.2 Specificatie baten en lasten met toelichting

Specificatie baten en lasten	Rekening 2023	Gewijzigde begroting 2024	Begroting 2025
LASTEN			
Verwervingen	4.263	340.941	0
Civiele techniek			
Slopen, saneren en voorbelasten	0	845.126	0
Bouwrijp maken	105.148	454.765	0
Woonrijp maken	1.050.142	1.115.060	409.201
CT diversen	34.891	52.557	0
Plankosten en VTU			
Planontwikkelingskosten	814.264	659.199	391.410
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	77.283	309.939	36.828
Overige kosten			
Rentekosten	217.405	1.099.542	449.828
Fondsvorming	133.848	193.254	51.829
Overig	266.860	19.447	20.250
Mutatie onderhanden werk	9.501.673	11.406.297	3.296.134
Totaal	12.205.777	16.496.128	4.655.480
BATEN			
Opbrengsten niet-woningbouw	11.715.811	16.280.300	4.655.480
Overige opbrengsten			
Overig	489.966	215.828	
Totaal	12.205.777	16.496.128	4.655.480

De in de specificatie opgenomen bedragen zijn gebaseerd op de grondexploitatieberekening per 1-7-2023, rekening houdend met na het opstellen van de grondexploitatie bekend geworden feiten en omstandigheden die aanpassingen van deze bedragen vereisen.

LASTEN

Verwerving

Alle verwervingen en daaraan gerelateerde kosten worden naar verwachting voor eind 2024 gerealiseerd. In het eerste halfjaar 2025 staan derhalve geen kosten voor verwervingen meer gepland.

Civiele techniek

Hieronder worden geraamd de werkzaamheden ten aanzien van voorbelasting, bouwrijp maken en woonrijp maken. Het grootste deel van de geraamde kosten heeft betrekking op de afronding van de civiele werkzaamheden die verband houden met de te verwachten gronduitgiften.

Plankosten en VTU

Hieronder worden geraamd de planontwikkelingskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Hieronder vallen de gedetacheerde en ingehuurde medewerkers en overige plankosten. Specifiek voor deze kosten is een plankostenbegroting opgesteld tot einde looptijd. Ook algemene kosten zoals kosten huisvesting en ondersteuning worden als onderdeel van deze post geraamd.

Overige kosten

Fondsvorming

Hieronder wordt de bijdrage aan de Stichting Groenfonds Midden-Delfland verantwoord die een bijdrage ontvangt per uitgegeven m2.

Rentekosten

De rentekosten voor 2025 zijn berekend op basis van de verwachte financieringsbehoefte en rentepercentages, rekening houdend met de lopende leningen.

Overig

De raming heeft betrekking op de kosten van tijdelijk beheer, accountantskosten, belastingen en de vergoeding van de canonderving aan op grond van de overeengekomen kortingsregeling.

BATEN

Gronduitgiften bedrijven

In 2025 worden inkomsten geraamd uit de gronduitgifte voor 1,3 ha aan een aantal bedrijven.

Overige opbrengsten

Bij de post Overige opbrengsten is in 2025 geen bedrag opgenomen. Deze post betreft de opbrengst van nog niet afgeronde juridische procedure tegen TenneT. Het Bedrijvenschap heeft in het verleden een schadeclaim ingediend van €24,8 mln. In deze procedure is in 2021 een deskundigencommissie aangesteld die in de loop van 2024 de rechter zal adviseren over de hoogte van de schade. De hoogte van de schadevergoeding wordt uiteindelijk bepaald door de rechter. Dat heeft nog niet plaats gevonden. Er kan daarom nog geen inschatting worden gegeven van het te ontvangen bedrag aan schadevergoeding.

Onderhanden werk

De mutatie Onderhanden werk betreft een sluitpost. Zolang het Bedrijvenschap grond ontwikkelt, worden alle opbrengsten en kosten geactiveerd als Onderhanden werk.

4.3. Financiële positie met toelichting

Als onderdeel van de actualisatie van de grondexploitatieberekening is een risicoanalyse opgesteld in hoeverre te beïnvloeden kosten- en opbrengstenposten kansen bieden tot optimalisatie dan wel bedreigingen in zich hebben tot verslechtering van het saldo. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de grondexploitatie.

5. Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder besluit

- de jaarbegroting 2025 vast te stellen.

Namens het bestuur, Datum: 2024

de secretaris,
T. Dik

de voorzitter,
S. Bruines