JAARSTUKKEN 2021
BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave			2
1.	Jaarverslag		2
1.1	Voorwoord		2
1.2	Programmaverantwoording		3
	1.2.1	Programma Ontwikkeling HarnaschPolder	3
	1.2.2	Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2021	4
1.3	Paragrafen		4
	1.3.1	Paragraaf lokale heffingen	4
	1.3.2	Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	4
	1.3.3	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	5
	1.3.4	Financieringsparagraaf	5
	1.3.5	Paragraaf Bedrijfsvoering	6
	1.3.6	Paragraaf verbonden partijen	6
	1.3.7	Paragraaf grondbeleid	6
	1.3.8	Risicoparagraaf	8
1.4	Rechtmatigheid		9
2.	Jaarrekening		11
2.1	Inleiding		11
2.2	Overzicht van baten en lasten over 2021		11
2.3	Balans per 31 december 2021		12
2.4	Toelichting algemeen		12
	2.4.1	Baten en lasten	12
	2.4.2	Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	13
2.5	Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2021		16
	2.5.1	Lasten	16
	2.5.2	Baten	18
	2.5.3	Wet Normering Topinkomens (WNT) tabel	18
2.6	Toelichting op de balans per 31 december 2021		21
	2.6.1	Activa	21
	2.6.2	Passiva	23
	2.6.3	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	24
3.	Overige gegevens		25
3.1	Gebeurtenissen na balansdatum		25
3.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant		25

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

1. Jaarverslag

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van het Bedrijvenschap HarnaschPolder.

Ondanks schaarste aan bouwmaterialen is er in 2021 volop gebouwd in Harnaschpolder. Zowel Paardekooper (fase 3), Ter Steeghe, CM Staal als Woltering zijn in 2021 gestart met hun bouwwerkzaamheden. Delta Development (ten behoeve van Sandvik), Bauhaus en Paardekooper fase 2 zijn inmiddels volledig afgerond.

Voor een aantal van de nog uit te geven kavels heeft het Bedrijvenschap met partijen onderhandelingen gevoerd die naar verwachting leiden tot uitgiftes in het komende jaar.

Voor reeds uitgegeven kavels zijn afrondende werkzaamheden verricht en reeds gecontracteerde partijen zijn ondersteund bij procedures en werkzaamheden die noodzakelijk zijn om tot uitvoering van de plannen te komen. Ook hebben zich een groot aantal nieuwe partijen gemeld waarmee gesprekken zijn gevoerd. Met een aantal van deze nieuwe partijen is een reserveringsovereenkomst gesloten. Hiermee reserveert het Bedrijvenschap de grond voor bedrijven die vervolgens hun plannen concretiseren.

Gezien de voortgang en het nog beperkte aantal uitgeefbare kavels, is het woonrijp maken van de resterende openbare ruimte voorbereid. De eerste overdracht van openbare ruimte aan de gemeente Midden-Delfland is in 2021 afgerond en de voorbereiding voor volgende overdrachten zijn gestart.

Om de parkeeroverlast op het bedrijventerrein tegen te gaan is in 2019 in samenwerking met de parkmanagement vereniging, de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap een parkeerplaats gerealiseerd voor vergunninghouders. Het parkeerverbod is inmiddels ingegaan en het effect is merkbaar. Door de corona pandemie is van de parkeervoorziening, die door de parkmanagementvereniging is gerealiseerd, in 2021 beperkt gebruik gemaakt. Om die reden zal de pilot met een jaar worden verlengd.

De belangstelling uit de markt voor de resterende kavels in de HarnaschPolder was en is groot. De Coronapandemie heeft geen invloed op de vraag gehad in 2021. Wel hebben we moeten constateren dat lopende processen rond uitgifte trager verlopen omdat de betrokken partijen voorzichtiger zijn en daardoor meer tijd vragen. Ook in de civiele werkzaamheden is enige vertraging opgetreden waarbij de voor de tweede helft van 2021 geplande werkzaamheden van sloop, bouw- en woonrijpmaken zijn doorgeschoven. De verwachting is dat de ontstane vertraging kan worden goedgemaakt en de einddatum van 31 december 2023 nog steeds realistisch gezien haalbaar is.

De aanhoudende vraag naar kavels in de HarnaschPolder wordt verklaard door de, ondanks Corona, gunstige economische omstandigheden en de gunstige ligging van de HarnaschPolder en de schaarste in de markt.

Het Bedrijvenschap verkoopt de kavels maar biedt haar klanten desgevraagd de keuze voor erfpacht van een perceel. Ook dit draagt bij aan de belangstelling uit de markt.

Met de behaalde resultaten, de concrete belangstelling en de afronding van verschillende grondtransacties, kijk ik met tevredenheid terug op de behaalde resultaten in 2021.

Tijdens het schrijven van van dit voorwoord worden de corona maatregelen afgebouwd. In de afgelopen periode heeft de projectorganisatie vooral op afstand doorgewerkt en dat is goed verlopen en is de ontwikkeling van het gebied onverminderd doorgegaan. Ook de vraag vanuit de markt bleef onverminderd groot. Processen en afstemming hadden echter wel meer doorlooptijd. Terugblikkend is het Bedrijvenschap de afgelopen periode goed door gekomen.

Cees Boele

Directeur Bedrijvenschap HarnaschPolder

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

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 HarnaschPolder kent één programma, namelijk het programma ontwikkeling van het bedrijventerrein HarnaschPolder. 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 HarnaschPolder

De Harnaschpolder wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein met als doel de regionale economie en werkgelegenheid te versterken. Het bedrijvenschap 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 6e 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. De GR is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Het Bedrijvenschap HarnaschPolder 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 dit terrein uitermate geschikt voor deze sector. Naast grotere kavels biedt het Bedrijvenschap ook kleinere (lokale) ondernemers de ruimte om zich te vestigen. In 2021 is er veel interesse getoond voor zowel grote logistieke kavels en voor hele kleine kavels. Het aanbod grote kavels is echter beperkt omdat over bijna alle kavels gesprekken worden gevoerd. Op aanvragen voor hele kleine kavels (1.000-1.500 m2) wordt terughoudend gereageerd om versnippering van schaarse grote kavels te voorkomen en omdat andere bedrijventerreinen in de regio juist kleine kavels bieden. Onderstaand overzicht, ontleend aan de Herziene Grondexploitatie per 1 juli 2021, geeft de kerngegevens en voortgang van de uitgiften in hectaren weer.

Ruimtegebruik	**1-7-2021**			***Totaal***
	Woud-Harnasch	***Hoog-Harnasch***	***Vrij-Harnasch***	***BHP***
Plangebied	331.717	268.986	300.404	901.107
- buiten exploitatie	49.835		21.888	71.723
Exploitatiegebied	281.882	268.986	278.516	825.684
- 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			23.398	23.398
- zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven			16.029	16.029
- zelfrealisatie van Leeuwen			7.369	7.369
- wonen en woonwerkwoningen al uitgeven			3.700	3.700
- wonen en woonwerkwoningen nog uit te geven			2.199	2.199
- bedrijven uitgeefbaar	**222.498**	**170.400**	**161.908**	**554.806**
- al uitgegeven	171.353	129.845	149.050	450.248
- koopovereenkomst				-
- reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht	22.240	40.555	1.442	64.237
- niet verplicht / nog uitgeefbaar	28.905	-	11.416	40.321

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

1.2.2 Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2021

De grondexploitatie per 1 juli 2021 is op 18 november 2021 door het Dagelijks bestuur vastgesteld en op 16 december 2021 door het Algemeen Bestuur. Deze grondexploitatie kent een resultaat van € 7,42 miljoen negatief op netto-contante waarde per 1 juli 2021. Een forse verbetering ten opzichte van de grondexploitatie per 1 juli 2020, die een resultaat op netto-contante waarde kende van, omgerekend naar de stand per 1 juli 2021, € 9,56 miljoen negatief.

De bijdragen en verkopen die in 2021 zijn gerealiseerd, de verwerving van gronden, investeringen in bouwrijp maken, woonrijp maken, de plankosten en de financieringslasten, resulteren in een mutatie Onderhanden werk van € 18,6 miljoen (in 2021 zijn minder kosten dan opbrengsten gerealiseerd, waardoor het saldo Onderhanden werk op de balans afneemt). In 2020 was dat € 5,4 miljoen (minder kosten dan opbrengsten).

Het resultaat over het boekjaar 2021 bedraagt € 1,28 miljoen (overschot). Dit is het bedrag waarmee de voorziening voor het tekort verlaagd kan worden om het gecalculeerde tekort in de grondexploitatie op peildatum 1-1-2022 te dekken. Zie voor de berekening van de verlaging de toelichting bij de balans bij de post verliesvoorziening.

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 2021.

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 Bedrijvenschap 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 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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

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

Kengetallen	Rekening 2020	Begroting 2021	Rekening 2021
Netto schuldenquote	474%	22%	165%
Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	474%	22%	165%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	396%	172%	131%
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. 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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

Eind 2021 is een lening van € 25 miljoen afgelost en een nieuwe lening aangegaan voor € 12 miljoen. De leningportefeuille ultimo boekjaar van in totaal € 42 miljoen wordt afgelost begin 2023 voor € 12 miljoen en het restant eind 2023.

Op basis van de grondexploitatieberekening (grex) per 1-7-2021 is geen aanvullende financiering meer nodig. 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.

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 georganiseerd als een projectorganisatie. 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 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. In 2022 zullen deze kaders worden geactualiseerd.

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). Het Bedrijvenschap heeft geen website waarop de privacyverklaring geplaatst kan worden. Belangstellenden en belanghebbenden kunnen de privacyverklaring daarom 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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

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 per 1-7-2021 is vastgesteld met prijspeil 1 juli 2021 en sluit op een resultaat van € 7,42 miljoen negatief op contante waarde per 1-7-2021. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op ramingen en kengetallen. De grondexploitatie kent de volgende karakteristieken:

- Looptijd tot en met 2023;
- Kostenstijgingspercentage 2,0% over de periode tot en met 2023;
- Opbrengststijgingspercentage 2% per jaar
- Disconteringsvoet 2%;
- Restantraming investeringen tot einde looptijd € 9,37 miljoen (prijspeil 1-7-2021), restantraming opbrengsten tot einde looptijd € 42,50 miljoen (prijspeil 1-7-2021) en restantraming rentelasten € 0,13 miljoen.

Voor de balanswaardering is niet de contante waarde per 1-7-2021 bepalend maar die per 1-1-2022. Voor de waardering van de verliesvoorziening vindt om die reden een correctie plaats voor het 2e halfjaar 2021 indien zich in die periode omstandigheden hebben voorgedaan die leiden tot een gewijzigde inschatting van het resultaat van de grondexploitatie. Voor de tweede helft van 2021 is dit beoordeeld. De forser dan in de grondexploitatie aangenomen kostenstijgingen goed kunnen worden opgevangen door de verwachte hogere stijgingen van de opbrengsten, zeker aangezien het totale bedrag aan nog te realiseren opbrengsten vele malen groter is dan het bedrag aan nog te maken kosten waardoor een geringe extra procentuele stijging een groter effect heeft. De conclusie is dat de ontwikkelingen in de 2e helft van 2021 geen aanleiding geven tot een gewijzigde verwachting van het eindresultaat van de grondexploitatie.

Het tekort op de eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt volgens de grondexploitatie € 7,80 miljoen.

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.

Beeldkwaliteitplan

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

Sinds 2009 geeft het Bedrijvenschap naast bedrijvenkavels ook woon en/of werk-kavels uit (nog een beperkt aantal). Voor zowel de bedrijvenkavels als de woonwerkkavels wordt gewerkt met algemene verkoopvoorwaarden die door het Dagelijks bestuur zijn vastgesteld.

Voor de grondexploitatieberekening per 1 juli 2021 heeft het Adviesbureau Ecorys een grondprijsadvies afgegeven. In dit advies is een indicatie voor alle kavels van de HarnaschPolder opgenomen. Hiermee is gegarandeerd dat het Bedrijvenschap marktconforme prijzen in de grondexploitatie opneemt. Het advies is gebaseerd op de gerealiseerde grondprijzen in de HarnaschPolder en andere bedrijventerreinen in de regio. Daarnaast is gebruik gemaakt van marktonderzoeken en economische indicatoren.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

In deelgebied Vrij-Harnasch zijn de woon-/werkkavels door de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt grotendeels komen te vervallen. In deelgebied Woud-Harnasch zijn de woon-/werkkavels komen te vervallen door de amovering van de Harnaskade. Hierdoor resteert enkel in deelgebied Vrij-Harnasch fase 1 de mogelijkheid tot uitgifte van enkele woon-/werkkavels. Via een lokale makelaar zijn de kavels in 2021 in de markt aangeboden. Eén partij heeft interesse getoond waarmee een reserveringsovereenkomst is aangegaan.

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 grondgebiedgemeente Midden-Delfland

De grondgebiedgemeente 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 geactualiseerd.

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.

Volgens de grondexploitatie per 1 juli 2021 wordt uitgegaan van een saldotekort van € 7,42 miljoen op netto contante waarde per 1 juli 2021 (€ 7,80 miljoen op eindwaarde in 2023). Het Bedrijvenschap houdt met een risicobandbreedte rekening met een verwacht exploitatieresultaat tussen € 12,52 miljoen negatief en € 6,74 miljoen negatief. 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:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

- 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 claim op TenneT TSO betreffende de schade door de realisatie van de Randstad 380 kV-leiding zou niet volledig gehonoreerd kunnen worden. Een en ander is afhankelijk van de juridische procedure en daarom moeilijk in te schatten. Om die reden is er een risico reservering opgenomen indien de vergoeding onverhoopt slechts deels wordt gehonoreerd.
- De einddatum van de grondexploitatie per 31-12-2023 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.

Voor de hierboven genoemde negatieve risico's is in de risicoanalyse rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 5,10 miljoen.

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

- Voor de woonwerkstrook van in Vrij-Harnasch is een reserveringsovereenkomst afgesloten waarbij de overeengekomen grondwaarde fors hoger ligt dan opgenomen in de grondexploitatie.
- De mogelijkheid dat van de ingediende schadeclaim bij TenneT TSO een groter bedrag wordt toegekend dan waarmee vooralsnog in de grondexploitatie rekening is gehouden.

In de risicoanalyse is met de positieve risico's rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 0,68 miljoen.

Met de indexering van het tekort naar de peildatum 1-1-2022 bedraagt het verwachte tekort per die datum € 7,49 miljoen. Met de hierboven genoemde risicobandbreedte zal het tekort tussen de € 6,81 en € 12,59 miljoen bedragen.

Sinds maart 2020 heeft de Corona-crisis in Nederland en de wereld een enorme impact op het dagelijks leven en de economie. Tot op heden heeft de Corona-crisis geen belangrijke impact op de activiteiten van het Bedrijvenschap. Een mogelijke risico als gevolg van het vertraagd uitgeven van de resterende kavels, is dat dit in de toekomst tot een verslechtering van de grondexploitatie kan leiden. Op basis van de huidige informatie is het de verwachting dat de indexatie van grondprijzen het effect van eventuele vertragingen neutraliseert. Ondanks de selectiecriteria die het Bedrijvenschap hanteert is de vraag naar kavels groot. Er is daarom geen aanleiding om de planning hierop aan te passen. Om die reden heeft de Corona-crisis geen impact op de opgenomen schattingen en waarderingen in de jaarrekening 2021.

1.4 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 2021 is vastgesteld in het Dagelijks bestuur van18 november 2021 en ter kennis gebracht van het Algemeen bestuur. Het belang en ook de invloed van deze rechtmatigheidseis vindt weerslag in de controleverklaring waarin, naast het getrouwheidsaspect, ook een expliciet oordeel omtrent rechtmatigheid wordt gegeven. Bij voorgaande jaarrekeningen van het Bedrijvenschap is naast een goedkeurend oordeel over de getrouwheid ook ten aanzien van rechtmatigheid een goedkeurend oordeel afgegeven.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

JAARREKENING 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

2. Jaarrekening

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen worden de programmarekening en de balans nader toegelicht. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording worden programma's toegerekend aan zogenoemde taakvelden. Het programma van het Bedrijvenschap valt volledig onder het taakveld "3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur".

2.2 Overzicht van baten en lasten over 2021

	Rekening 2021	Rekening 2020	Begroting 2021 (voor wijz.)	Begroting 2021 (na wijz.)
LASTEN				
Lasten	3.115.076	6.077.592	4.949.515	5.732.265
Mutatie onderhanden werk	18.466.168	5.368.358	10.352.974	11.811.700
Storting in de voorziening	0	0	0	0
Totaal	21.581.244	11.445.950	15.302.489	17.543.965
BATEN				
Baten	21.581.244	11.445.950	15.302.489	17.543.965
Mutatie onderhanden werk	0	0	0	0
Vrijval van de voorziening	1.280.000	2.860.000	0	0
Totaal	22.861.244	14.305.950	15.302.489	17.543.965
Gerealiseerd totaal saldo baten en lasten	1.280.000	2.860.000	0	0
Toevoeging/onttrekking reserves	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	1.280.000	2.860.000	0	0

Voor de toelichting op de programmarekening wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

2.3 Balans per 31 december 2021

ACTIVA	2021	2020	PASSIVA	2021	2020
			Vaste passiva		
			Eigen vermogen		
			Algemene reserve	-8.770.000	-11.630.000
			Resultaat boekjaar	1.280.000	2.860.000
			Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer		
			Binnenlandse banken en overige financiële instellingen	42.000.000	55.000.000
Vlottende activa			**Vlottende passiva**		
Voorraad onderhanden werk					
bouwgrond in exploitatie	54.231.305	59.599.663			
Mutatie onderhanden werk	-18.466.168	-5.368.358			
Af : voorziening plantekorten	-7.490.000	-8.770.000			
Uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of korter			*Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of korter*		
uitzettingen in 's Rijks schatkist	11.281.157	0	Crediteuren	250.287	211.362
Overige vorderingen	48.097	92.369	Schulden openbare lichamen	0	153.245
Af : voorziening vorderingen	0	0	Waarborgsommen	61.107	61.107
Banksaldi	0	157.493	Banksaldi	3.750.055	0
Overlopende activa (Overige nog te ontvangen bedragen)	920.280	1.046.011	Overlopende passiva	1.855.926	101.464
			Vooruitontvangen bedragen	97.296	0
	40.524.671	46.757.178		40.524.671	46.757.178

Voor de toelichting op de balans wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.4 Toelichting algemeen

Het boekjaar van het Bedrijvenschap valt samen met het kalenderjaar. In dit jaarverslag wordt verslag uitgebracht over de periode 1 januari tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het BBV zoals deze luidde bij de aanvang van het verslagjaar.

2.4.1 Baten en lasten

In het overzicht van baten en lasten zijn alle aan 2021 toe te rekenen baten en lasten opgenomen. Onder de lasten is de mutatie opgenomen om de per saldo baten te passiveren onder het Onderhanden werk in de balans ten behoeve van de investeringen in bouwgronden in exploitatie.

Het totaal van de lasten en baten tot en met 2021 zoals blijkt uit het saldo Onderhanden werk in de balans sluit aan met de boekwaarde van het plan per 31 december 2021.

Voor een nadere toelichting op de baten en lasten wordt ook verwezen naar de toelichting op de programmarekening (paragraaf 2.5).

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. Bij de lasten zijn daardoor geen overheadkosten apart benoemd.

De SVLO (Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) heeft een zogenoemde QuickScan uitgebracht die een indicatie geeft of een overheidsorganisatie belastingplichtig is voor de

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag r.B.
Datum: 28 maart 2022

vennootschapsbelasting. Mede op basis van deze QuickScan is aangetoond dat het Bedrijvenschap HarnaschPolder voor de vennootschapsbelasting geen winst beoogt en derhalve niet belastingplichtig is. Het Bedrijvenschap is hierbij begeleid door de fiscaal adviseur van de gemeente Den Haag. Aangezien het Bedrijvenschap niet belastingplichtig wordt geacht zijn ook geen lasten voor de vennootschapsbelasting opgenomen bij de lasten.

2.4.2 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Vanwege het feit dat tekorten afgedekt worden door de aan de Gemeenschappelijke regeling deelnemende gemeenten is de jaarrekening opgesteld op basis van continuïteit van het Bedrijvenschap.

Het verloop van de boekwaarde van het onderhanden werk gedurende het verslagjaar is als volgt:

Boekwaarde onderhanden werk begin begrotingsjaar	54.231.305
Saldo vermeerderingen en vermindering dit jaar	-18.466.168
Boekwaarde onderhanden werk einde begrotingsjaar	35.765.137

Op basis van de grondexploitatieberekening per 1-7-2021 wordt een tekort op de grondexploitatie verwacht van € 7,42 miljoen contante waarde. Op eindwaarde per 31-12-2023 is dat een bedrag van € 7,80 miljoen. Op het berekende tekort van de grondexploitatie worden nog correcties aangebracht om te komen tot een juiste waardering per 1-1-2022. Zie voor de correcties bij de storting/onttrekking in de voorziening zoals opgenomen bij de baten en lasten.

In de grondexploitatieberekening is rekening gehouden met de volgende nog te realiseren uitgaven en inkomsten (vanaf 1 juli 2021):

Nog te maken kosten verwervingen	€ 0,61 miljoen
Nog te maken kosten civiele werken	€ 4,59 miljoen
Nog te maken plankosten	€ 2,52 miljoen
Nog te maken overige kosten	€ 1,65 miljoen
Nog te maken rentekosten	€ 0,13 miljoen
Geraamde opbrengsten grondverkopen	€ 34,75 miljoen
Geraamde overige opbrengsten	€ 7,75 miljoen

Nog te maken kosten verwervingen
Dit bedrag heeft betrekking op mogelijke aanvullende onteigeningsvergoedingen alsmede nog te maken advieskosten hiervoor.

Nog te maken kosten civiele werken
Van de nog te maken kosten voor civiele werken is € 1,32 miljoen geraamd voor slopen, saneren en voorbelasten, € 0,83 miljoen voor bouwrijp maken, € 2,20 miljoen voor woonrijp maken, en € 0,23 miljoen voor overige civiele kosten. De ramingen zijn gebaseerd op berekeningen van een extern bureau en de recente informatie over de nog uit te voeren werkzaamheden. In de post overige kosten is een raming begrepen voor het afwikkelen van het te verwachten grondoverschot.

Nog te maken plankosten
Voor de kosten van het door gemeenten gedetacheerde personeel en ingehuurd personeel zal naar verwachting nog een bedrag van € 1,36 miljoen benodigd zijn, voor overige plankosten een bedrag van € 0,61 miljoen en € 0,55 miljoen voor de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de civiele werken (VTU).

Nog te maken overige kosten
Voor de bijdragen per uitgegeven m2 aan de Stichting Groenfonds zal naar verwachting nog een bedrag van € 0,70 miljoen benodigd zijn. Voor vergoeding van de overeengekomen canonderving voor DHG aan de gemeente Midden-Delfland is een budget opgenomen van € 0,42 miljoen. Voor diverse kleinere posten zoals belastingen, archeologie, de verplaatsing van een trafo, kosten van tijdelijk beheer en de

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

afwikkeling van een vaststellingsovereenkomst met een grondafnemer is nog een bedrag benodigd van naar raming € 0,53 miljoen.

Nog te maken rentekosten
Tot begin 2023 is de financiering van de grondexploitatie verzekerd met de huidige leningportefeuille ad € 42,0 miljoen. De rentekosten daarvan bedrag € 0,2 miljoen. Begin 2023 vervalt een lening ad € 12,0 miljoen maar zal naar verwachting geen aanvullende financiering meer benodigd zijn.

Geraamde opbrengsten grondverkopen
Van het bedrijventerrein moet nog 10,5 ha uitgegeven worden (situatie per 1-7-2021). Hiervoor zijn per 1 juli 2021 nog geen koopovereenkomsten gesloten. Over 6,4 hectare zijn per 1 juli 2021 reserveringsovereenkomsten gesloten op basis van een eenzijdige verplichting vanuit het Bedrijvenschap om bouwrijpe kavels te leveren mits sprake is van een vergunde omgevingsvergunning.

De geraamde opbrengsten van de nog uit te geven gronden zijn gebaseerd op een grondprijsadvies van Ecorys.

Geraamde overige opbrengsten
De raming van de overige opbrengsten is gebaseerd op de verkoop van een bestaande woning, de uitgifte van één woon-werkkavel en een raming voor de geclaimde schadevergoeding van TenneT.

Risico's in de grondexploitatie
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 prijzen 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 claim op TenneT TSO betreffende de schade door de realisatie van de Randstad 380 kV-leiding zou niet volledig gehonoreerd kunnen worden. Een en ander is afhankelijk van de juridische procedure en daarom moeilijk in te schatten. Om die reden is er een risico reservering opgenomen indien de vergoeding onverhoopt slechts deels wordt gehonoreerd.
- De einddatum van de grondexploitatie per 31-12-2023 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.

Voor de hierboven genoemde negatieve risico's is in de risicoanalyse rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 5,10 miljoen.

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

- Voor de woonwerkstrook van in Vrij-Harnasch is een reserveringsovereenkomst afgesloten waarbij de overeengekomen grondwaarde fors hoger ligt dan opgenomen in de grondexploitatie.
- De mogelijkheid dat van de ingediende schadeclaim bij TenneT TSO een groter bedrag wordt toegekend dan waarmee vooralsnog in de grondexploitatie rekening is gehouden.

In de risicoanalyse is met de positieve risico's rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 0,68 miljoen.

Met de indexering van het tekort naar de peildatum 1-1-2022 bedraagt het tekort per die datum € 7,49 miljoen. Met de hierboven genoemde risicobandbreedte zal het tekort tussen de € 6,81 en € 12,59 miljoen bedragen.

Waardering activa en passiva

Onderhanden werk
Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde. Het onderhanden werk is gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De vervaardigingsprijs bevat mede de rentelasten in verband met de financiering van Onderhanden werk/gronden in ontwikkeling. Alle gemaakte kosten zijn geactiveerd onder de post Onderhanden werk. De op Onderhanden werk betrekking hebbende opbrengsten zijn in mindering gebracht op deze kosten. Aangezien er een negatief plansaldo bestaat, zijn de gronden in ontwikkeling gewaardeerd tegen de lagere marktwaarde.

De inbreng van gronden vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Behalve gronden en panden worden geen andere eigendommen ingebracht. Verworven eigendommen die niet (meer) voor de grondexploitatie benodigd zijn worden afgestoten. Het Bedrijvenschap beschikt derhalve niet over overige vaste activa.

Vorderingen
Vorderingen, overlopende activa en liquide middelen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, opgenomen tegen de nominale waarde. Indien van toepassing op vorderingen en overlopende activa onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Eigen vermogen
Het eigen vermogen bestaat uit reserves en het resultaat na bestemming volgend uit de programmarekening. De algemene reserve is de resultante van de met de grondexploitatie behaalde resultaten.

Voorziening
Bij een uit de grondexploitatie voortvloeiend verwacht positief plansaldo worden gronden in ontwikkeling gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. Indien de grondexploitatie daartoe aanleiding geeft (verwacht negatief plansaldo) wordt een voorziening voor het Onderhanden werk gevormd. Bij het Bedrijvenschap is dit vanaf de start van toepassing. De omvang van de voorziening is gebaseerd op het geraamde tekort volgens de laatste grondexploitatieberekening en belangrijke afwijkingen daarop in het 2e halfjaar 2021. In de toelichting van de mutatie in de voorziening in 2021 is de berekening daarvan weergegeven.

Resultaatbepaling
De opbrengsten en de kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Lasten worden verantwoord in het jaar van prestatielevering. Grondverwervingen en gronduitgiften worden verantwoord op het moment dat het juridisch eigendom is overgedragen. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winst wordt verantwoord bij afloop van de exploitatie of eventueel eerder, naar rato van de voortgang van de exploitatie en in overeenstemming met de hiervoor vigerende verslaggevingsregels.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

2.5 Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2021

	Rekening 2021	Rekening 2020	Begroting 2021 (voor wijz.)	Begroting 2021 (na wijz.)
Lasten				
Verwervingen				
Verwervingen	13.488	1.629.667	0	0
Civiele techniek				
Slopen, saneren en voorbelasten	268.353	412.164	412.251	781.035
Bouwrijp maken	93.022	455.163	277.719	677.289
Woonrijp maken	261.173	853.439	540.164	808.997
CT diversen	126.208	42.587	26.139	38.440
Plankosten en VTU				
Planontwikkelingskosten	883.681	906.301	628.880	860.919
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	164.290	394.275	147.616	382.177
Overige kosten				
Rentekosten	557.065	581.907	694.000	615.000
Fondsvorming	330.952	153.225	253.568	132.514
Overig	416.844	648.864	595.345	313.897
Storting in de voorziening				
Mutatie onderhanden werk	18.466.168	5.368.358	17.330.142	5.597.217
Totaal	21.581.244	11.445.950	20.905.824	10.207.485
BATEN				
Gronduitgiften				
Gronduitgiften	20.934.637	11.261.893	14.525.056	9.912.267
Overige opbrengsten				
Overig	646.607	184.057	6.380.768	295.218
Vrijval van de voorziening	1.280.000	2.860.000		
Totaal	22.861.244	14.305.950	20.905.824	10.207.485
Gerealiseerd totaal baten en lasten	1.280.000	2.860.000	0	0
Toevoeging/onttrekking aan reserves	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	1.280.000	2.860.000	0	0

2.5.1 Lasten

Verwervingen

De verwervingskosten hebben betrekking op juridische kosten rondom onteigeningen, alsmede notariskosten voor grondcorrecties nabij de Harnaschdreef en Sionsdreef.

Civiele techniek

Algemeen

Zoals elk jaar is er ook dit jaar weer in de bestekken (en dus in de realisatie) ten opzichte van de begroting een bepaalde mate van vermenging van voorbelasten en bouwrijp maken. Dit heeft vooral te maken met het grondwerk. Grond wordt in eerste instantie gebruikt om voor te belasten, maar daarna wordt diezelfde grond ook gebruikt om aan te vullen in een bouwrijp maken bestek.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

Verder speelt de fasering van de kosten ook een grote rol. In de begrotingswijziging 2021 werd nog uitgegaan van een omvangrijke realisatie van civieltechnische kosten in 2021. Het grootste gedeelte hiervan is verschoven naar latere jaren, vanwege verschillende oorzaken.

Slopen, saneren, voorbelasten
In 2021 is aangevangen met de sloop van de resterende woningen aan de Harnaskade oost. Een deel hiervan loopt nog door en is daarmee verschoven naar 2022. Hierin is vertraging ontstaan vanwege de aanwezigheid van mussen in de gebouwen en de tuinen. Pas nadat vervangende maatregelen waren getroffen konden de woningen gesloopt worden. Hierdoor is ook het voorbelasten en grotendeels verschoven naar 2022.

Bouwrijp maken
Ten aanzien van het bouwrijp maken zijn vrijwel alle kosten verschoven naar de komende jaren. In woud Harnasch is dit het gevolg van de bovengenoemde vertraging. In Hoog Harnasch en vrij Harnasch worden nog stroken infrastructuur aangelegd, die deels ook weer in fasering volgend zijn op de bouwplanning van de resterende kavels.

Woonrijp maken
De bovengenoemde vertraging betekent ook dat woonrijp bestekken zijn doorgeschoven. In alle deelgebieden zijn er nog werkzaamheden voorzien, uiteenlopend van ontsluitingsbestekken tot de afronding met lichtmasten en bomen. In 2021 is wel een volgende strook van de Kleiweg aangelegd om de daaraan gelegen bedrijven te ontsluiten.

CT diversen
Onder de diverse kosten bevinden zich enkele investeringen die gedaan zijn om Woud Harnasch fase 3 verder civieltechnisch af te ronden.

Plankosten en VTU

Planontwikkelingskosten
Onder de plankosten zijn opgenomen de kosten voor gedetacheerde medewerkers van de deelnemende gemeenten. De inzet vindt plaats op grond van afspraken met de deelnemers in de Gemeenschappelijke regeling. Daarnaast zijn onder de plankosten ook opgenomen de inhuur van externen ten behoeve van de projectorganisatie en de kosten voor PR en communicatie, noodzakelijke onderzoeken, en algemene kosten, zoals kosten huisvesting en ondersteuning. Ten aanzien van de plankosten is er een lagere realisatie dan oorspronkelijk was begroot. Dit heeft vooral te maken met een lager dan voorziene inzet op het punt van civieltechnische voorbereiding en begeleiding.

Voorbereiding en toezicht op uitvoering
Hieronder vallen kosten voor bestekvoorbereiding, toezicht en directie voor bouwrijp maken en woonrijp maken. Het betreft de werkzaamheden voor bovengenoemde civiele werkzaamheden. Deze zijn lager uitgevallen vanwege het doorschuiven van civieltechnische werkzaamheden.

Overige kosten

Rentekosten
De financieringslasten bestaan uit de aan 2021 toegerekende rentelasten van de leningportefeuille. De leningportefeuille is beschreven in paragraaf 2.6.2. Ten opzichte van de begroting zijn de rentekosten lager uitgevallen doordat geraamde rentekosten voor aanvullende financiering van de grondexploitatie lager zijn uitgevallen.

Fondsvorming
Overeenkomstig de afspraken bij de vorming van de gemeenschappelijke regeling wordt aan de Stichting Groenfonds Midden-Delfland een bedrag van € 4,54 per uitgegeven m2 uitgekeerd. Over het verslagjaar is dat een bedrag van € 330.952.

Overig
Naast een beperkt bedrag voor de tijdelijke exploitatie van enkele woningen en belastingaanslagen voor de eigendommen van het Bedrijvenschap betroffen de overige kosten in 2021 voor het grootste deel (€ 0,29 miljoen) een vergoeding aan de gemeente Midden-Delfland voor de canonderving.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

Mutatie Onderhanden werk
De mutatie Onderhanden werk betreft een sluitpost in de programmarekening. Zolang het Bedrijvenschap grond ontwikkelt wordt het saldo van alle opbrengsten en kosten geactiveerd als Onderhanden werk.

2.5.2 Baten

Opbrengst gronduitgiften
In 2021 zijn voor € 20,9 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd uit hoofde van de uitgifte van 8,6 hectare gronden aan of ten behoeve van zes partijen. Dit is fors hoger dan was begroot. In de begroting 2021, die was gebaseerd op de jaarschijf 2021 in de grondexploitatie per 1 juli 2020, was rekening gehouden met de opbrengst van een tweetal grote uitgiften (Paardekooper en Woltering) in 2020, terwijl deze gronden uiteindelijk pas in 2021 zijn geleverd.

Overig
De overige ontvangsten betreft vooral enkele ontvangen reserveringsvergoedingen voor percelen grond (€ 338.832), de opbrengsten van een reclamemast (€ 288.000) en de huuropbrengst van de enige nog aanwezig woning (€ 4.774).

Vrijval van de voorziening
Tot en met 2020 is per saldo een bedrag gedoteerd aan de verliesvoorziening van € 8,77 miljoen (tot en met 2019: € 11,63 miljoen) Dit bedrag is gelijk aan het verwachte negatieve planresultaat op grond van de vastgestelde grondexploitatieberekening per 1 juli 2020, gecorrigeerd voor de mutatie die noodzakelijk is om te komen tot de contante waarde per 1-1-2021. Op basis van de grex per 1-7-2021 wordt een negatief planresultaat van € 7,42 miljoen netto contant verwacht.

De voorziening dient te worden afgestemd op het niveau van de contante waarde per 1-1-2022. Daarom wordt het tekort van € 7,42 miljoen opgehoogd met een half jaar indexering, oftewel 1% (€ 0,07 miljoen). Dit resulteert in een aanpassing van de contante waarde van het tekort tot per saldo € 7,49 miljoen. Met inachtneming van deze correctie is er in 2021 sprake van een verlaging van de voorziening met € 1,28 miljoen (2020: verlaging € 2,86 miljoen).

Resultaat

Het resultaat over het boekjaar 2021 bedraagt € 1,28 miljoen positief. Dit bedrag is gelijk aan de te verwachten afname van het tekort van de gehele grondexploitatie overeenkomstig de grex per 1-7-2021 en de daarmee verband houdende vrijval van de voorziening voor het tekort. Op het berekende tekort van de grex per 1-7-2021 is wel een correctie aangebracht zoals genoemd bij de hiervoor genoemde storting in de voorziening.

2.5.3 Wet Normering Topinkomens (WNT) tabel

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op het Bedrijvenschap Harnaschpolder van toepassing zijnde regelgeving.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

Gegevens 2021[14]		
bedragen x € 1	C.Boele	
Functiegegevens[5]	directeur	
Aanvang[6] en einde functievervulling in 2021	1-1-2021 - 31-12-2021	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]	0,127	
Dienstbetrekking?[8]	nee	
Bezoldiging[9]		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 21.600	
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	
Subtotaal	€ 21.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[10]	€ 26.587	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[11]	n.v.t.	
Bezoldiging	€ 21.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan[12]	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[13]	N.v.t.	

Gegevens 2020[14]	
bedragen x € 1	C.Boele
Functiegegevens[5]	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01-2020 - 31-12-2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]	0,141
Dienstbetrekking?[8]	nee
Bezoldiging[9]	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 24.000
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.
Subtotaal	€ 24.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[10]	€ 28.410
Bezoldiging	€ 24.000

De per 1-1-2016 aangestelde directeur is in dienst van de gemeente Den Haag en wordt vanuit die gemeente parttime gedetacheerd bij het Bedrijvenschap. De in de tabel genoemde bezoldiging is het bedrag dat voor het werk van de directeur aan de gemeente Den Haag is verschuldigd over 2021.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

1d. Topfunctionarissen in 2021 met een bezoldiging van € 1.700 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE PER 31 DECEMBER 2021
F.J.M. ten Have	Voorzitter DB / AB
S. Bruines	Lid DB / AB
A. Mulder	Lid DB / AB
S. Smit	Lid AB
W. Renzen – van Leeuwen	Lid AB
B. van Alphen (tot 13 september 2021)	Lid AB
A. Kapteijns (vanaf 15 december 2021)	Lid AB

De opgenomen topfunctionarissen betreffen de leden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur van het Bedrijvenschap HarnaschPolder. De bestuursleden waren in het verslagjaar wethouders van de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland en ontvingen generlei vergoeding voor hun werkzaamheden.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2021

2.6.1 Activa

Voorraad Onderhanden werk

Bouwgrond in exploitatie

Het saldo van de post onderhanden werk geeft de totaal gerealiseerde investeringen tot en met 31 december 2021 weer van het totale project. De balanspost Onderhanden werk (gronden in exploitatie) bedraagt per einde boekjaar afgerond circa € 35,8 miljoen, exclusief de afwaardering voor het verwachte plantekort.

De waardering van de in exploitatie genomen gronden is gebaseerd op de inzichten medio 2021 en de daarbij behorende inschatting van uitgangspunten, parameters en risico's. Uiteraard betreft dit een inschatting die omgeven is door onzekerheden die periodiek worden herzien en waarbij de waardering in volgende jaren zowel positief als negatief uit kan vallen. Het bestuur is van mening dat op basis van de informatie en inzichten de beste schatting is gemaakt voor de waardering van de in exploitatie genomen gronden. De risico's zijn nader beschreven in de paragraaf grondbeleid, de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing en de risicoparagraaf in het jaarverslag.

De grondexploitatieberekening per 1-7-2021 is vastgesteld met prijspeil 1 juli 2021 en sluit op een resultaat van € 7,42 miljoen negatief op contante waarde per 1-7-2021. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op ramingen en kengetallen. De grondexploitatie kent de volgende karakteristieken:

- Looptijd tot en met 2023;
- Kostenstijgingspercentage 2,0% over de periode tot en met 2023;
- Opbrengststijgingspercentage 2% per jaar
- Disconteringsvoet 2%;
- Restantraming investeringen tot einde looptijd € 9,37 miljoen (prijspeil 1-7-2021), restantraming opbrengsten tot einde looptijd € 42,50 miljoen (prijspeil 1-7-2021) en restantraming rentelasten € 0,13 miljoen.

In de waardering van de bouwgrond in exploitatie is rekening gehouden met een schadeclaim. TenneT TSO heeft de werkzaamheden afgerond betreffende de realisatie van de Randstad 380 kV-leiding. Dit betekent dat in noord-/zuidrichting over deelgebied Woud-Harnasch fase 3 een hoogspanningstracé loopt over (oorspronkelijk) uit te geven kavels.

In de grondexploitatieberekening per 1-7-2021 is een stelpost schadevergoeding opgenomen, bestaande uit een planschadevergoeding en een schadevergoeding op grond van de belemmeringenwet privaatrecht. In het verslagjaar 2017 is inmiddels € 2,52 miljoen aan planschadevergoeding ontvangen (tegen de hoogte is bezwaar aangetekend). Vanwege het risico dat het restant van de claim niet volledig uitbetaald wordt is in de risicoparagraaf bij de grondexploitatieberekening rekening gehouden met een lagere vergoeding. Naast de mogelijkheid dat de schadeclaim tot een lager bedrag wordt gehonoreerd dan in de grondexploitatie is opgenomen is in de risicoanalyse ook een positief risico opgenomen dat de schadeclaim tot een hoger bedrag wordt gehonoreerd.

Verliesvoorziening

Op basis van de grondexploitatie per 1 juli 2021 wordt een voorziening opgenomen voor het bedrag van het verwachte negatieve planresultaat. Dit betreft een administratieve voorziening zonder dekking. Het verwachte resultaat volgens de grondexploitatie per 1 juli 2021 bedraagt € 7,42 miljoen negatief op netto-contante waarde per 1 juli 2021. Tussen de peildatum van 1 juli 2021 en de einddatum van het verslagjaar hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan waarmee bij de omvang van de verliesvoorziening rekening moet worden gehouden. Wel dient het tekort vanwege de dynamische berekening worden verhoogd met 1% (de contante waarde per 1 juli 2021 is berekend tegen 2% per jaar. Het tekort en de hoogte van de verliesvoorziening komt daarmee op een bedrag van € 7,49 miljoen.

Indien bij afronding van het project met een verlies zal worden afgesloten, dan zullen de deelnemende gemeenten dit exploitatietekort moeten aanvullen. Op dit moment is volstaan met het creëren van een

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

administratieve voorziening. De voorziening is gepresenteerd onder de kosten teneinde een goed beeld te geven omtrent de waardering van de voorraad Onderhanden werk.

De gemeenten Den Haag en Midden-Delfland participeren met een risicoverhouding van 85%-15% in de Gemeenschappelijke regeling.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of korter

De uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of korter bestaan uit vorderingen, overige vorderingen en uit de overlopende activa.

Uitzettingen in 's Rijks schatkist

Het Bedrijvenschap maakte over het verslagjaar gebruik van het zogenoemde Schatkistbankieren. Het Bedrijvenschap is verplicht te rapporteren over de onderschrijding of overschrijding van de drempel die bij het Schatkistbankieren wordt gehanteerd. De rapportage over 2021 staat hieronder.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
		Verslagjaar			
(1)	Drempelbedrag	250		1.000	
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	197	246	164	149
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	53	4	836	851
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	20.906			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	20.906			
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-			
	Drempelbedrag				
	Tot 1 juli 2021 (1) = (4b)*0,0075 + (4c)*0,002 met een minimum van €250.000 Vanaf 1 juli 2021 (1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van €1.000.000 als het begrotingstotaal kleiner of gelijk is aan 500 mln. En als begrotingstotaal groter dan € 500 miljoen is is het drempelbedrag gelijk aan € 10 miljoen, vermeerderd met 0,2% van het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat.	250		1.000	
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	17.742	22.394	15.085	13.742
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	197	246	164	149

Op 31 december 2021 was sprake van een fors positieve stand bij het schatkistbankieren. Deze positieve stand is begin januari 2021 aangewend om de op 31 december, als gevolg van een per die datum afgeloste BNG-lening ontstane (tijdelijke) negatief rekening-courantsaldo aan te zuiveren.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

Debiteuren
Er was per 31-12-2021 sprake van één openstaande vordering inzake een reserveringsvergoeding.

Overlopende activa (overige nog te ontvangen bedragen)
In 2006 is een overeenkomst gesloten met G.A.M. van Leeuwen Harnasch B.V. waarin de betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. In 2012 is met deze B.V. een aanvullende overeenkomst gesloten met een groter oppervlak van het gebied waarvoor een exploitatiebijdrage wordt betaald. In totaal bedraagt de exploitatiebijdrage van dit bedrijf € 920.280. De bijdrage moet betaald worden nadat een omgevingsvergunning voor de betrokken grond is afgegeven. Indien na afwikkeling van de grondexploitatie de exploitatiebijdrage nog niet is verschuldigd, zal de vordering worden overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland.

2.6.2 Passiva

Vaste passiva

Eigen vermogen – resultaat na bestemming
Het Bedrijvenschap kent slechts één programma en alle kosten en opbrengsten worden direct in het Onderhanden werk gemuteerd. Het resultaat van de programmarekening wordt derhalve verwerkt in het eigen vermogen. Dit resulteert ultimo 2021 in een positief resultaat van € 1,28 miljoen en een negatief eigen vermogen van € 7,49 miljoen. Het verloop van het Eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

Jaar	Mutatie voorziening	Voorziening ultimo	Resultaat	Vermogen ultimo
In € 1.000				
2004	1.494	1.494	-1.494	-1.494
2005	3.233	4.727	-3.233	-4.727
2006	-1.757	2.970	1.757	-2.970
2007	1.630	4.600	-1.630	-4.600
2008	500	5.100	-500	-5.100
2009	3.734	8.834	-3.734	-8.834
2010	-220	8.614	220	-8.614
2011	1.061	9.675	-1.061	-9.675
2012	5.952	15.627	-5.952	-15.627
2013	0	15.627	0	-15.627
2014	420	16.047	-420	-16.047
2015	-1.287	14.760	1.287	-14.760
2016	3.480	18.240	-3.480	-18.240
2017	575	18.815	-575	-18.815
2018	-1.281	17.534	1.281	-17.534
2019	-5.904	11.630	5.904	-11.630
2020	-2.860	8.770	2.860	-8.770
2021	-1.280	7.490	1.280	-7.490

Uitgaande van ongewijzigde omstandigheden in de ontwikkeling van het verwachte planresultaat, zullen de deelnemende gemeenten het bedrag ter grootte van € 7,49 miljoen (op contante waarde per 31-12-2021) in totaal moeten bijdragen (inclusief de correctie zoals genoemd bij storting in de voorziening). Dit is volgens de afspraken zoals gemaakt in het convenant en de Gemeenschappelijke regeling tussen de deelnemende partijen. Er is geen sprake van mogelijke discontinuïteit van de Gemeenschappelijke regeling.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer
Onder de post vaste schulden met een rente typische looptijd van 1 jaar of langer zijn onder de overige leningen binnenlandse sectoren de langlopende schulden verantwoord die met de BNG en anderen zijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de grex voor een rente typische looptijd langer dan 1 jaar. Op het einde van het verslagjaar is een langlopende lening van € 25 miljoen (2,6% rente) afgelopen en is een nieuwe lening aangegaan voor € 12 miljoen (-0,2% rente). De specificatie van de leningen per balansdatum is als volgt:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

	Hoofdsom	ingang	aflossing	rente
Lening BNG	12.000.000	31-12-2021	2-1-2023	-0,200%
Lening BNG	30.000.000	30-9-2020	29-12-2023	-0,310%
	42.000.000			

Beide leningen zijn aangetrokken bij de BNG. Voor de ontwikkelingen ten aanzien van de financiering en de ontwikkeling van de financieringsportefeuille wordt verwezen naar de financieringsparagraaf.

Vlottende passiva

De vlottende schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of korter bestaan uit crediteuren, waarborgsommen en overlopende passiva.

Banksaldi
Het saldo van € 3.750.055 betreft een negatief saldo op de BNG-rekening als gevolg van de aflossing van een lening per 31 december. Het saldo is begin 2022 aangezuiverd vanuit het fors positieve saldo bij het schatkistbankieren. Bij de rekening-courant van de BNG is een kredietfaciliteit beschikbaar van € 6 miljoen waarover zo nodig beschikt kan worden voor de financiering van de uitgaven van het Bedrijvenschap.

Crediteuren
Dit betreft in het boekjaar ontvangen facturen die per jaar einde nog niet waren voldaan.

Waarborgsommen
Per 31 december 2021 waren bij het Bedrijvenschap nog twee waarborgsommen aanwezig. Een bedrag van € 15.255,63 van de exploitant van de reclamemast en een bedrag van € 45.850,97 van het bedrijf Twins. De waarborgsom van de exploitant van de reclamemast wordt in 2022 overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland bij de teruglevering van het opstalrecht voor de reclamemast. De waarborgsom van het bedrijf Twins wordt eveneens in 2022 teruggestort.

Overlopende passiva
De overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Af te dragen BTW	1.388.946
Nog te betalen Groenfonds	330.952
Nog te ontvangen facturen inzet gemeente	52.447
Overige	83.581
	1.855.926

De overlopende passiva zijn begin 2022 volledig betaald.

Vooruitontvangen bedragen
Dit betreft het deel van een ontvangen reserveringsvergoeding dat betrekking heeft op 2022.

2.6.3 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 31 december 2021 bedraagt het saldo van nog uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van tot en met 2021 in opdracht gegeven werkzaamheden € 1,46 miljoen.

Vanaf 2016 is het Bedrijvenschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting indien en voor zover een onderneming wordt gedreven in de zin van de wet. Als hulpmiddel bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van een onderneming in de zin van de wet is een zogenoemde QuickScan vervaardigd. Mede op grond van de uitkomsten van die QuickScan is de verwachting gerechtvaardigd dat het Bedrijvenschap HarnaschPolder in de situatie verkeert dat geen winst wordt beoogd en ook geen structurele overschotten worden behaald. Op grond daarvan wordt dan ook geen belastingplicht verwacht. Dit standpunt is mede gebaseerd op een advies van de fiscaal adviseur van de gemeente Den Haag.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022
r.B.

3. Overige gegevens

3.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum bekend die van invloed zijn op de feitelijke situatie op balansdatum.

3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 28 maart 2022

Accountants

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan het algemeen bestuur van
Bedrijvenschap Harnaschpolder

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de jaarrekening per 31 december 2021

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2021 van het Bedrijvenschap Harnaschpolder te Schipluiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel:
- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2021 als van de activa en passiva van het Bedrijvenschap Harnaschpolder op 31 december 2021 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV);
- zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2021 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

De jaarrekening bestaat uit:
1. het overzicht van baten en lasten over 2021;
2. de balans per 31 december 2021;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het controleprotocol dat is vastgesteld door de het algemeen bestuur en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van het Bedrijvenschap Harnaschpolder zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) N.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

Baker Tilly (Netherlands) N.V. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in de jaarstukken 2021 opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:
- Voorwoord;
- Jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en;
- Paragrafen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag, in overeenstemming met het BBV.

C Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening
Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het algemeen bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

In dit kader is het algemeen bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het algemeen bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het algemeen bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico’s vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het algemeen bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico’s kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het controleprotocol dat is vastgesteld door het algemeen bestuur, het Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

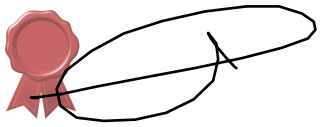
Onze controle bestond onder andere uit:
- het identificeren en inschatten van de risico's
  - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
  - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,

  het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het algemeen bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het algemeen bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 28 maart 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.



drs. R. Buitenhuis RA