2021-11781 (BIJLAGE)

HARNASCH POLDER

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

PROGRAMMABEGROTING 2022

1. AANBIEDING PROGRAMMABEGROTING 2022

Op grond van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde (en gewijzigde) Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder leggen wij u het ontwerp van de programmabegroting 2022 voor. Hierin worden de activiteiten en de daarmee samenhangende geldstromen voor het project ontwikkeling bedrijventerrein HarnaschPolder geraamd.

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 2022 zal aansluiten op deze begroting.

De begroting 2022 is een nadere uitwerking van de geactualiseerde grondexploitatieberekening met peildatum 1 juli 2020 voor zowel de jaarschijf 2022 als de meerjarenraming voor 2023 t/m 2025 uit deze grondexploitatieberekening. Tegelijk is (apart) op basis van deze grondexploitatieberekening een begrotingswijziging voor 2021 voorgelegd.

Voorgesteld wordt om de programmabegroting voor het jaar 2022 vast te stellen.

Namens het bestuur, Datum : 2021

de secretaris,
Ir. A. Vitner

de voorzitter,
F.J.M. ten Have

2. SAMENSTELLING BESTUUR EN MANAGEMENT

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2022 bestaat het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur uit de volgende personen.

Dagelijks bestuur :

Voorzitter	De heer F.J.M. ten Have, wethouder gemeente Midden-Delfland
Lid	Mevrouw S.Bruines, wethouder gemeente Den Haag
Lid	De heer A.Mulder, wethouder gemeente Den Haag
Secretaris	De heer ir. A Vitner, gemeente Midden-Delfland

Algemeen Bestuur :

- De heer F.J.M. ten Have, voorzitter, wethouder gemeente Midden-Delfland
- Mevrouw S.Bruines, wethouder gemeente Den Haag
- De heer A.Mulder, wethouder gemeente Den Haag
- De heer B. van Alphen, wethouder gemeente Den Haag
- Mevrouw S.Smit, wethouder gemeente Midden-Delfland
- Mevrouw W.Renzen – van Leeuwen, wethouder gemeente Midden-Delfland
- Secretaris de heer A.Vitner, gemeente Midden-Delfland

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

Directeur	de heer C.Boele
Secretaris	de heer A. Vitner
Administrateur	de heer K. Kool

3. PROGRAMMABEGROTING

3.1 Inleiding

In deze begroting 2022 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 bedrijventerrein in de regio Haaglanden en het scheppen van (extra) werkgelegenheid. 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 grondexploitatieberekening per 1 juli 2020 geldt als basisdocument voor het opstellen van de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023 t/m 2025 en geldt derhalve als toetsingskader. De grondexploitatieberekening zelf loopt tot en met 2023.

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 aangegaan voor onbepaalde tijd. Naar huidige inzichten loopt de grondexploitatie per 31-12-2023 af.

De kerngegevens van het Bedrijvenschap zijn als volgt (zie volgende bladzijde) :

Ruimtegebruik in m² (1-7-2020)

Ruimtegebruik	1-7-2020			Totaal
	Woud-Harnasch	Hoog-Harnasch	Vrij-Harnasch	BHP
Plangebied	331.717	268.984	296.706	897.407
- buiten exploitatie	49.835		21.888	71.723
Exploitatiegebied	281.882	268.984	274.818	825.684
- wegenstructuur	18.734	28.150	11.877	58.761
- 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 uitgegeven			3.700	3.700
- wonen en woonwerkwoningen nog uit te geven			2.199	2.199
- bedrijven uitgeefbaar	**220.495**	**170.398**	**161.910**	**552.803**
- al uitgegeven	132.383	129.845	137.775	400.003
- koopovereenkomst				-
- reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht	40.517	9.760	12.719	62.996
- niet verplicht / nog uitgeefbaar	47.595	30.793	11.416	89.804
Plangebied	37%	30%	33%	100%
- buiten exploitatie	69%	0%	31%	100%
Exploitatiegebied	34%	33%	33%	100%
- wegenstructuur	32%	48%	20%	100%
- reservering OV tracé	0%	61%	39%	100%
- groen	19%	38%	43%	100%
- water	34%	32%	34%	100%
- zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven	0%	0%	69%	69%
- zelfrealisatie Meegaa en van Leeuwen	0%	0%	31%	31%
- wonen en woonwerkwoningen uitgegeven			100%	100%
- wonen en woonwerkwoningen nog uit te geven	0%	0%	100%	100%
- bedrijven uitgeefbaar	**40%**	**31%**	**29%**	**100%**
- al uitgegeven	60%	76%	85%	72%
- koopovereenkomst	0%	0%	0%	0%
- reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht	18%	6%	8%	11%
- niet verplicht / nog uitgeefbaar	22%	18%	7%	16%

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 Bedrijvenschapp een aantal taken uit, te weten:

Deskundig aanspreekpunt zijn voor bedrijven *door klanten* te woord te staan bij een ruimtevraag waarbij het Schap 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 Businessparkhaaglanden 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.

De betrokken medewerkers van het Bedrijvenschap weten veel af van diverse facetten om de klant goed te kunnen helpen. Dit heeft betrekking op kennis van de markt, de regio, bouwproces, ruimtelijke ordening, financieringsmogelijkheden, contractvorming, onderhandelingen, markttrends etc. Deskundigen vanuit de backoffices kunnen hierbij ondersteuning verlenen.

In de markt te staan : De betrokken medewerkers staan midden in de markt en zijn er goed in thuis 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 gebiedontwikkelaars 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 1-1-2021 is er nog ca. 9 ha aan kavels vrij uitgeefbaar op Harnaschpolder. Het is erg makkelijk om de laatste kavels op zeer korte termijn in de markt te zetten, echter dat is geen doel op zich. Omdat er veel vraag naar ruimte is en de uitgifte fasering op schema ligt, is er tijd 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 schap 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.

Uitwerking bestemming : de resterende kavels op Hoog Harnasch (ca 6 ha) vereisen nog een uitwerking van het bestemmingsplan. Hiertoe zal enerzijds worden onderzocht welke eisen er in de markt aan dergelijke kavels gesteld worden en anderzijds welke activiteiten zich lenen op de desbetreffende locatie aangrenzend aan woningbouw.

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 : Dit wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met Businesspark Haaglanden. Centraal daarbij staat en marktbenadering

door het gebruik maken en uitbreiden van de diverse netwerken, ondersteund door eigentijds middelen zoals websites, Linked-IN en Twitter.

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 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).

Het bedrijvenschap inventariseert de risico's periodiek en kwantificeert deze zo goed als mogelijk is. Verslag hierover vindt plaats via de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatieberekening. Bij het actualiseren van de grondexploitatieberekening zijn zowel incidentele als structurele risico's verwerkt, uitgezet tegen de looptijd van het plan. Zie verder hoofdstuk 4.3.

Op dit moment is de weerstandscapaciteit niet op voldoende niveau aangezien het saldo van de grondexploitatieberekening een negatief saldo vertoont en het bedrijvenschap niet beschikt over een positief eigen vermogen. In de gemeenschappelijke regeling participeren de deelnemende gemeenten risicodragend, de deelnemers hebben zich geconformeerd aan het zorgen voor dekking hiervoor. 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 nader toegelicht en wordt de relatie met en de gevolgen van de huidige marktontwikkelingen nader beschreven.

Het ontbreken van eigen vermogen en het volledig financieren met geldleningen komt ook tot uitdrukking in de volgende kengetallen :

Kengetallen	Rek 2020	Begr. 2021	Begr. 2022
Netto schuldenquote	474%	22%	119%
Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	474%	22%	119%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	396%	172%	390%
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 verstrekte geldleningen worden daarbij buiten beschouwing gelaten (worden door het Bedrijvenschap niet verstrekt, en het percentage is derhalve hetzelfde)).
- Het 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 om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Zo lang er geen 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.

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 in eigendom, onderhoud en beheer is overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, wordt de Gemeenschappelijke regeling opgeheven.
Voor zover de openbare gronden nog niet zijn overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, behoort het beheer en onderhoud hiervan wel al tot de taken van de gemeente. In de vorm van een afkoopsom zijn de kosten van het beheer en onderhoud in 2016 aan de gemeente betaald.

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.

Het Bedrijvenschap verstrekt geen leningen aan derden en zal alleen in bijzondere omstandigheden overtollige middelen beleggen met inachtneming van de kaders van het zogenoemde schatkistbankieren.

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 (fasering). De activiteiten van het Bedrijvenschap laten zich echter niet eenvoudig ramen. Het verschuiven van werkzaamheden rondom de kernprocessen investeringen, grondverwervingen en gronduitgiften in de tijd is derhalve inherent aan de aard van de activiteiten en hebben mogelijk gevolgen voor de financiering, het beslag op de financieringsmiddelen en dus ook op de verwachte uitkomsten en boekwaarden.

3.4.5 Paragraaf bedrijfsvoering

De paragraaf betreffende de bedrijfsvoering behandelt de stand van zaken en de beleidsvoornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering.

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 7 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 directeur, ondersteund door het managementteam. Er zijn geen personeelsleden in dienst van het bedrijvenschap. De benodigde personele capaciteit wordt ingehuurd van de deelnemende gemeenten of extern.

In de (wettelijk verplichte) controleverordening zijn regels opgenomen inzake de uitvoering van de controle op het gebied van getrouwheid en rechtmatigheid van de administratie en de jaarrekening door een registeraccountant.

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. Bij de in december 2017 vastgestelde 6e wijziging is de Gemeenschappelijke regeling geactualiseerd voortgezet voor onbepaalde tijd.

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.

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 bij haar uittreden het risico afgekocht.

Het Bedrijvenschap heeft geen bestuurlijke relaties gecombineerd met financiële belangen in andere partijen.

3.4.7 Paragaaf grondbeleid

Het Bedrijvenschap voert een actief grondbeleid. 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).

Samenwerkingsconvenant
Het Samenwerkingsconvenant Schipluiden-Delft-Den Haag (17 april 2001) heeft aan de basis gestaan van de planontwikkeling.

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 geactualiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is tevens verder uitgewerkt ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Status is dat het plan is vastgesteld door het bestuur van het Bedrijvenschap en wordt toegepast. De gemeente Midden-Delfland is voornemens om het beeldkwaliteitsplan over te nemen als publiekrechtelijk instrument. Dit is dan een wijziging van het bestemmingsplan.

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 een Uitvoeringsconvenant en de Gemeenschappelijke regeling. Het bestuur van het Bedrijvenschap kan in dit kader worden beschouwd als opdrachtgever van (bestuurlijke) besluitvorming betreffende een beperkt aantal publiekrechtelijke taken in het werkingsgebied van het Bedrijvenschap.

Grondexploitatieberekening
Met de grondexploitatieberekening en de daarbij behorende planning wordt inzicht gegeven in de meerjarige ontwikkeling van het resultaat op de bouwgrondexploitatie en is als zodanig het belangrijkste inhoudelijke beheers- c.q. sturingsinstrument van het Bedrijvenschap. Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd vindt een jaarlijkse herziening van de grondexploitatieberekening en planning plaats. In de jaarlijkse herziening worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten meegenomen, de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van rente- en prijswijzigingen. Om de risico's te actualiseren en beheersbaar te houden, wordt jaarlijks de risicoanalyse geactualiseerd. In de grondexploitatieberekening per 1-7-2020 is uitgegaan van een looptijd tot en met 2023.

Resultaatverdeling
Over de verdeling van het nadelig saldo zijn met de deelnemende partijen afspraken gemaakt in de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling. Bij een nadelig resultaat wordt dit ten laste gebracht van de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland in de verhouding 85%-15%.

Voorziening voor plantekorten
Tot en met 2019 is een bedrag gedoteerd aan de verliesvoorziening van afgerond € 11,6 miljoen. Overeenkomstig de grondexploitatieberekening per 1-7-2020 bedraagt de contante waarde van het tekort per 1-7-2020 € 9,47 miljoen. De voorziening wordt bij de jaarrekening 2020 hiermee in overeenstemming gebracht, met dien verstande dat het tekort wordt herberekend naar de peildatum 1-1-2021. Het blijft de doelstelling om dit negatieve saldo de komende jaren terug te brengen tot een minder negatief resultaat.

Vennootschapbelasting
De SVLO (Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) heeft een zogenoemde QuickScan uitgebracht die een indicatie geeft of een overheidsorganisatie belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Mede op basis van deze QuickScan kan worden 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.

3.4.8 Risicoparagraaf

Aan het produceren en afzetten van bouwrijpe grond zijn aanzienlijke 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 grondexploitatieberekening en risicoanalyse geactualiseerd.

Met de grondexploitatieberekening en de daarbij behorende planning wordt inzicht gegeven in de meerjarige ontwikkeling van het resultaat op de bouwgrondexploitatie. De grondexploitatieberekening 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 grondexploitatieberekening 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 kunnen verslechteren.

Volgens de grondexploitatieberekening per 1 juli 2020 wordt uitgegaan van een saldotekort van € 9,38 miljoen op netto contante waarde per 1 juli 2020 (per 1-7-2019 was dit € 12,08 miljoen). Het Bedrijvenschap houdt met een risicobandbreedte rekening met een verwacht exploitatieresultaat tussen € 13,98 miljoen negatief en € 8,43 miljoen negatief. Afspraken zijn met de deelnemende partijen gemaakt over de verdeling van het nadelige saldo op einddatum.

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 planschadevergoedingen 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.
- Vanwege vroegere bouwclaims bestaat de mogelijkheid dat enkele ontwikkelaars een schadevergoeding claimen.
- Risico dat de bijdrage op grond van een exploitatie-overeenkomst niet ontvangen wordt.
- 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 grex is rekening gehouden. Ook zijn er mogelijke risico's ten aanzien van het boezemwater bij de Harnaskade en een mogelijke vergoeding aan de parkmanagementvereniging vanwege een gerealiseerde parkeeroplossing.

Naast negatieve risico's zijn er ook positieve risico's van grotere omvang:
- Vanwege een vervallen reservering bestaat de mogelijkheid dat met een andere verkaveling de opbrengst geoptimaliseerd kan worden.
- 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 € 0,95 miljoen.

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 schap tevens voldoet aan de wettelijke termijnen voor inzending van begroting en jaarrekening, is het toezicht terughoudend.

3.7 Rechtmatigheid
Het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden schrijft voor dat de accountant bij de controle van de jaarrekening 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.

De baten, lasten en balansmutaties 2022 behoren te voldoen aan de jaarschijf 2022 van de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1 juli 2020. De primaire begroting 2021 wordt geactualiseerd aan de hand van de grondexploitatieberekening per 1 juli 2020. Dit resulteert in de gewijzigde begroting 2021 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 2020 vastgesteld en ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur.

4. FINANCIËLE BEGROTING 2022

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 daarop volgende jaren, inclusief een prognose van de begin- en eindbalans per jaar. Daarnaast een specificatie van de baten en lasten voor het begrotingsjaar en de toelichting (4.2). Tevens een uiteenzetting van de financiële positie en toelichting (4.3).

Programmabegroting 2022	Rekening 2020	Begroting 2021 (na wijz.)	Begroting 2022	meerjarenraming 2023	2024	2025
LASTEN grondexploitatie						
Lasten	6.077.592	4.610.268	**2.986.183**	1.916.444	0	0
Mutatie onderhanden werk	5.368.358	5.597.217	**21.288.295**	9.990.332	0	
Storting in de voorziening		0	**0**	0	0	0
Totaal lasten grondexploitatie	11.445.950	10.207.485	**24.274.478**	11.906.776	0	0
BATEN grondexploitatie						
Baten	11.445.950	10.207.485	**24.274.478**	11.906.776	0	0
Vrijval van de voorziening	2.860.000	0	**0**	0	0	0
Totaal baten grondexploitatie	14.305.950	10.207.485	**24.274.478**	11.906.776	0	0
Resultaat voor bestemming	2.860.000	0	**0**	0	0	0
Toevoeging/onttrekking reserves	0	0	**0**	0	0	0
Resultaat na bestemming	2.860.000	0	**0**	0	0	0
EMU-saldo (- = tekort)	5.368.358	5.597.217	21.288.295	9.990.332	0	0

De meerjarenraming is gebaseerd op de ramingen voor baten en lasten uit de grondexploitatieberekening per 1-7-2020 voor de jaren 2022 t/m 2025. Omdat er van uitgegaan wordt dat de grondexploitatie eind 2023 wordt afgewikkeld zijn er geen ramingen voor de jaren 2024 en 2025.
Op basis van de begroting en meerjarenbegroting kan de volgende prognose gegeven worden van de ontwikkeling van de balansposten (zie volgende bladzijde) :

Prognose balansposten per einde jaar	Rekening 2020	Prognose 2021	Begroting 2022	meerjarenraming 2023	2024	2025
Activa						
Voorraad onderhanden werk	54.231	48.634	27.345	0	0	0
Af : voorz. Plantekorten	-8.770	-8.945	-9.124	0	0	0
Vorderingen	92	92	92	0	0	0
Positieve banksaldi	157		1.618	0	0	0
Overlopende activa	1.046	1.046	1.046	0	0	0
	46.756	40.827	20.977	0	0	0
Passiva						
Eigen vermogen	-8.770	-8.945	-9.124	0	0	0
Vaste schulden	55.000	30.000	30.000	0	0	0
Crediteuren/overige schulden	425	425	0	0	0	0
Waarborgsommen	0	0	0	0	0	0
Negatieve banksaldi	0	19.246		0	0	0
Overlopende passiva	101	101	101	0	0	0
Bedragen x € 1.000	46.756	40.827	20.977	0	0	0

Aangezien het de planning is dat eind 2023 de grondexploitatie wordt afgewikkeld en afgerekend met de beide deelnemende gemeenten resteren er per 31-12-2023 geen bedragen in de balans meer.

4.2 Specificatie baten en lasten met toelichting

	Rekening 2020	Begroting 2021 (na wijz.)	Begroting 2022
LASTEN			
Verwervingen	1.629.667	0	**0**
Civiele techniek :			
Slopen, saneren en voorbelasten	412.164	781.035	**330.426**
Bouwrijp maken	455.163	677.289	**198.545**
Woonrijp maken	853.439	808.997	**825.177**
CT diversen	42.587	38.440	**0**
Plankosten en VTU			
Planontwikkelingskosten	906.301	860.919	**828.473**
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	394.275	382.177	**211.548**
Overige kosten			
Rentekosten	581.907	615.000	**93.000**
Fondsvorming	153.225	132.514	**239.551**
Overig	648.864	313.897	**259.463**

Mutatie onderhanden werk	5.368.358	5.597.217	**21.288.295**
Totaal	11.445.950	10.207.485	**24.274.478**
BATEN			
Opbrengsten niet-woningbouw	11.261.893	9.912.267	**17.893.710**
Overige opbrengsten :			
Overig	184.057	295.218	**6.380.768**
Totaal	11.445.950	10.207.485	**24.274.478**

De in de specificatie opgenomen bedragen zijn overeenkomstig de grondexploitatieberekening per 1-7-2020.

Investeringen

Verwerving
In 2022 staan geen verwervingen 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.

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

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

Opbrengsten

Gronduitgiften bedrijven
In 2022 worden inkomsten geraamd uit de gronduitgifte voor 5,3 ha aan een aantal bedrijven. Voor 1,0 ha hiervan geldt al een afspraak.

Overige opbrengsten
De post overige opbrengsten omvat in 2022 een ingeschatte uitkering van de schadevergoeding van Tennet.

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.

5. VASTSTELLING BEGROTING DOOR ALGEMEEN BESTUUR

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder besluit

- de begroting 2022 met daarin opgenomen de meerjarenraming voor de periode 2023 tot en met 2025 vast te stellen.

Namens het bestuur, Datum : 2021

de secretaris,
Ir. A. Vitner

de voorzitter,
F.J.M. ten Have