



## **JAARSTUKKEN 2025 BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER**

## Inhoudsopgave

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave                                                              | 2  |
| 1. Jaarverslag                                                             | 2  |
| 1.1 Voorwoord                                                              | 2  |
| 1.2 Programmaverantwoording                                                | 4  |
| 1.2.1 Programma Ontwikkeling Harnaschpolder                                | 4  |
| 1.2.2 Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2025 | 5  |
| 1.3 Paragrafen                                                             | 5  |
| 1.3.1 Paragraaf lokale heffingen                                           | 5  |
| 1.3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing                     | 5  |
| 1.3.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen                                 | 6  |
| 1.3.4 Financieringsparagraaf                                               | 6  |
| 1.3.5 Paragraaf Bedrijfsvoering                                            | 7  |
| 1.3.6 Paragraaf verbonden partijen                                         | 7  |
| 1.3.7 Paragraaf grondbeleid                                                | 7  |
| 1.3.8 Risicoparagraaf                                                      | 9  |
| 1.4 Rechtmatigheid                                                         | 9  |
| 2. Jaarrekening                                                            | 12 |
| 2.1 Inleiding                                                              | 12 |
| 2.2 Overzicht van baten en lasten over 2025                                | 12 |
| 2.3 Balans per 31 december 2025                                            | 13 |
| 2.4 Toelichting algemeen                                                   | 13 |
| 2.4.1 Baten en lasten                                                      | 13 |
| 2.4.2 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling                  | 14 |
| 2.5 Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2025             | 17 |
| 2.5.1 Lasten (inclusief analyse begrotingsafwijkingen)                     | 17 |
| 2.5.2 Baten (inclusief analyse begrotingsafwijkingen)                      | 18 |
| 2.5.3 Incidentele baten en lasten                                          | 19 |
| 2.5.4 Wet Normering Topinkomens (WNT) tabel                                | 19 |
| 2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2025                          | 21 |
| 2.6.1 Activa                                                               | 21 |
| 2.6.2 Passiva                                                              | 23 |
| 2.6.3 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen                | 24 |
| 2.7 Overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld            | 24 |
| 2.8 Rechtmatigheidsverantwoording                                          | 24 |
| 3. Overige gegevens                                                        | 25 |
| 3.1 Gebeurtenissen na balansdatum                                          | 25 |
| 3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant                    | 25 |

## **1. Jaarverslag**

### **1.1 Voorwoord**

Dit voorwoord bij het jaarverslag en de jaarrekening 2025 van het Bedrijvenschap Harnaschpolder geven u een beeld van de activiteiten gedurende dit jaar.

### **Bouwplannen**

Aan de Gantel heeft Montrieurs de werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw afgerond. Afwerking aan de binnenzijde vindt begin 2026 plaats, waarna het buitenterrein wordt ingericht. De Koninklijke Bibliotheek is in het najaar 2025 met de bouw van het boekenmagazijn gestart. Maximator heeft in december 2025 de werkzaamheden aan de buitenzijde afgerond. In het eerste kwartaal 2026 wordt het pand en het buitenterrein ingericht.

### **Uitgiftes**

In 2025 heeft één uitgifte plaatsgevonden. Ontwikkelaar SKM Vastgoed B.V. (Maximator) heeft op 18 april 2025 een perceel grond afgenomen voor een bedrag van € 1.072.231. Daarnaast is een bestaande woning verkocht. Tevens heeft VolkerWessels een perceel gekocht om zo te kunnen voldoen aan de benodigde parkeernorm voor de woningbouw. Deze strook zal daarna door haar om niet aan de gemeente als openbare ruimte worden teruggesteeld. VolkerWessels kan deze grond niet commercieel verkopen vanwege contractuele afspraken met het Schap.

### **Procedures**

Het bedrijf dat zich wil vestigen aan de Sionsdreef, heeft na twee jaar doorlooptijd nog steeds de benodigde vergunningen niet gekregen om te kunnen starten met de bouw. De doorlooptijd van de verschillende procedures is langer dan gebruikelijk door complexe inpassing en stikstofproblematiek. Tussentijds heeft het bedrijf een aangepast plan uitgewerkt waarmee opnieuw procedures worden doorlopen. Recent is besloten dat Het bedrijf nog een korte MER moet doorlopen om daarna in het tweede kwartaal 2026 alle vergunningen te hebben ontvangen.

### **Openbare ruimte**

De openbare ruimte is voor zover mogelijk afgerond. In 2025 zijn het fietspad langs de Harnaschkade en het fietspad tussen de Harnaschkade en Harnaschdreef geasfalteerd. Alleen het afronden van de inrichting van de Gantel resteert nog, wat gedeeltelijk in 2026 zal plaatsvinden. Nadat de Koninklijke Bibliotheek klaar is, zullen de laatste bomen en het trottoir aldaar worden afgerond.

### **Parkmanagement**

Bij de levering aan Maximator, heeft deze partij ook een afdracht gedaan aan de Parkmanagementvereniging. Dankzij de uitgiftevoorwaarden van het Bedrijvenschap is de eenmalige bijdrage verplicht en kunnen de bedrijven lid worden van de Parkmanagementvereniging. Het Bedrijvenschap heeft belang bij een actieve rol van de Parkmanagementvereniging. Met de eenmalige bijdragen die samengaan met de uitgiftes, heeft het bestuur van de Parkmanagementvereniging een aantal zaken opgepakt zoals cameratoezicht en afstemming met bedrijven over de openbare ruimte. De vereniging heeft een parkmanager ingehuurd voor het beheer het bedrijventerrein. Omdat de uitgifte aan VolkerWessels geen commerciële uitgifte is, heeft deze partij geen afdracht aan de Parkmanagement vereniging gedaan.

### **Beëindiging Bedrijvenschap**

In 2025 heeft bij beide deelnemende gemeentes de besluitvorming plaatsgevonden om in liquidatie te gaan zodra alle gronden zijn verkocht. Dit betreft de kavels aan de Vrij Harnasch en de Sionsdreef. Op dat moment wordt ook de grondexploitatie afgesloten en de vordering op TenneT, voor zover deze op dat moment nog in de grondexploitatie zit, als vordering in de balans opgenomen. De doorlooptijd van de liquidatie hangt af van de vorderingen die nog in het Bedrijvenschap bestaan. Het Bedrijvenschap blijft als juridische entiteit bestaan totdat deze vorderingen zijn afgehandeld. Het streven is dat het Bedrijvenschap daadwerkelijk zal worden beëindigd in 2027. Hiertoe hebben voorbereidingen plaatsgevonden in 2025 waartoe ook een notaris is ingeschakeld. De beide deelnemende gemeenten

zijn actief betrokken om besluitvorming te vereenvoudigen. Zodra het Bedrijvenschap in liquidatie is, wordt de organisatie afgebouwd. DB en AB komen dan nog minimaal bijeen.

### **Samenvatting**

In 2025 heeft één uitgifte plaatsgevonden aan de Westernesse. Er resteren nog twee uit te geven kavels in 2026 aan de Vrij Harnasch en de Sionsdreef. Ook is in 2025 de besluitvorming voor de liquidatie van het Bedrijvenschap afgerond. Waar mogelijk is de openbare ruimte ingericht. Dit zal in 2026 waar mogelijk worden afgerond totdat het wordt overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland als het Bedrijvenschap als organisatie ophoudt te bestaan.

Casper van der Feltz

Directeur Bedrijvenschap Harnaschpolder



## 1.2 Programmaverantwoording

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

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

### 1.2.1 Programma Ontwikkeling Harnaspolder

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

Het Bedrijvenschap Harnaspolder richt zich voor een belangrijk deel op de logistieke sector. In de regio Den Haag zijn weinig grote kavels beschikbaar, terwijl de aanwezigheid hiervan belangrijk is voor het huisvesten van bestaande en nieuwe bedrijven. De gunstige ligging aan de A4, de ontsluitingen en de ruime kavels maken Harnaspolder uitermate geschikt voor deze sector. Naast grotere kavels zijn er ook kleinere kavels voor met name lokale ondernemers. Onderstaand overzicht geeft de kerngegevens en voortgang van de uitgaven in hectaren weer per 1 januari 2026.

| Ruimtegebruik                                         | 31-12-2025        |                   |                   |                |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                                       | Woud-<br>Harnasch | Hoog-<br>Harnasch | Vrij-<br>Harnasch | Totaal<br>BHP  |
| Plangebied                                            | 336.958           | 268.986           | 300.835           | 906.779        |
| - buiten exploitatie                                  | 49.835            |                   | 21.888            | 71.723         |
| Exploitatiegebied                                     | 287.123           | 268.986           | 278.947           | 835.056        |
| - wegenstructuur                                      | 16.731            | 28.150            | 11.877            | 56.758         |
| - reservering OV tracé                                |                   | 6.100             | 3.900             | 10.000         |
| - groen/overig                                        | 22.765            | 45.976            | 51.990            | 120.731        |
| - water                                               | 19.889            | 18.360            | 19.544            | 57.793         |
| - zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven     |                   |                   | 16.029            | 16.029         |
| - zelfrealisatie van Leeuwen                          |                   |                   | 7.369             | 7.369          |
| - wonen en woonwerkwoningen al uitgeven               |                   |                   | 5.899             | 5.899          |
| <b>- bedrijven uitgeefbaar</b>                        | <b>227.739</b>    | <b>170.400</b>    | <b>162.339</b>    | <b>560.478</b> |
| - al uitgegeven                                       | 227.739           | 170.400           | 150.492           | 548.631        |
| - koopovereenkomst                                    |                   |                   |                   | -              |
| - reserveringsovereenkomst, precontractueel verplicht | -                 | -                 | 11.847            | 11.847         |
| - niet verplicht / nog uitgeefbaar                    | -                 | -                 | -                 | -              |

### **1.2.2 Ontwikkeling resultaat grondexploitatie en financieel resultaat 2025**

Op 5 december 2025 heeft het Algemeen bestuur de aan haar door het Dagelijks Bestuur aangeboden geactualiseerde grondexploitatie per 1 juli 2025 vastgesteld. Op basis van het resultaat op netto contante waarde van deze nieuwe grondexploitatie, en rekening houdend met nadien bekend geworden informatie tot het moment van opstellen van de jaarrekening, is in het verslagjaar de verliesvoorziening verlaagd met € 1,23 miljoen tot € 8,82 miljoen.

De bijdragen en verkopen die in 2025 zijn gerealiseerd, de verwerving van gronden, investeringen in bouwrijp maken, woonrijp maken, de plankosten en de financieringslasten, resulteren in een mutatie Onderhanden werk van € 0,04 miljoen (in 2025 zijn meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, waardoor het saldo Onderhanden werk op de balans afneemt). In 2024 was sprake van een mutatie / afname van € 11,90 miljoen (meer opbrengsten dan kosten).

### **1.3 Paragrafen**

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft de vorm en de inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. In dit besluit wordt een aantal paragrafen verplicht gesteld voor opname in zowel de begroting als in het jaarverslag. Onderstaande paragrafen zijn de paragrafen zoals deze in de begroting zijn opgenomen en bevatten derhalve de verantwoording over de realisatie in 2025.

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

#### **1.3.1 Paragraaf lokale heffingen**

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

#### **1.3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing**

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

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

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

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



| Kengetallen                                                    | Rekening<br>2024 | Gewijzigde<br>begroting<br>2025 | Rekening<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| Netto schuldenquote                                            | 125%             | 3%                              | 1015%            |
| Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | 125%             | 3%                              | 1015%            |
| solvabiliteitsratio                                            | 0%               | 0%                              | 0%               |
| grondexploitatie                                               | 58%              | 0%                              | 538%             |
| 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. In de gewijzigde begroting 2025 werd aangenomen dat eind 2025 de grondexploitatie was afgesloten en het verlies door de deelnemende gemeenten was aangezuiverd. Hierdoor zou de schulden aan kredietinstellingen fors lager zijn, leidend tot een fors lagere netto schuldenquote.
- 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. In de gewijzigde begroting 2025 werd aangenomen dat eind 2025 de grondexploitatie was afgesloten.
- Door het ontbreken van andere inkomsten en de mogelijkheid om belastingen te heffen zijn de laatste twee genoemde kengetallen voor het Bedrijvenschap niet van toepassing.

### **1.3.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen**

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

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

### **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.

Ultimo boekjaar wordt in de financieringsbehoefte voorzien door een kredietfaciliteit verstrekt door BNG bank, groot € 22,5 miljoen. De rentekosten over 2025 bedroegen € 0,49 miljoen.



De grondexploitatie wordt naar verwachting eind 2026 afgesloten, waarna de gemeenschappelijke regeling naar verwachting nog een tweetal vorderingen heeft openstaan. De gemeenschappelijke regeling zal na afsluiten van de grondexploitatie in stand blijven ten behoeve van de afwikkeling van deze vorderingen. De deelnemende gemeenten zuiveren het tekort op de grondexploitatie aan op het moment dat deze wordt afgesloten. Ten behoeve van de financiering van de twee vorderingen, alsmede de te maken organisatiekosten blijft de huidige financieringsfaciliteit gehandhaafd. De rente op deze nieuwe financiering komt direct ten laste van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling.

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 gesteld in 's Rijkschatkist.

### **1.3.5 Paragraaf Bedrijfsvoering**

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

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

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

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

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

### **1.3.6 Paragraaf verbonden partijen**

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

### **1.3.7 Paragraaf grondbeleid**

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



ontvangen. Op grond van de overeenkomst met het andere bedrijf is nog een bedrag te ontvangen van € 920.280. Dit bedrag is als vordering op de balans opgenomen.

Hieronder volgt een weergave van de door het Bedrijvenschap opgestelde kaders ter uitvoering van het grondbeleid. Het beleid heeft tot doel het realiseren van ruimtelijke plannen op het bedrijventerrein en is erop gericht om alle werkzaamheden uit te voeren die tot het traditionele grondproductieproces behoren, bestaande uit de voorbereiding, de (coördinatie van de) uitvoering en de afronding (c.q. overdracht).

### ***Grondexploitatieberekening***

De grondexploitatieberekening wordt jaarlijks per 1 juli geactualiseerd. De looptijd van de per 1 juli 2025 geactualiseerde grondexploitatie is ten opzichte van de vorige actualisatie met één jaar verlengd en loopt tot en met 30 juni 2026. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op ramingen en kengetallen. Hierbij is conform de vorige actualisatie rekening gehouden met een kostenstijging van 4% per jaar, een opbrengstenstijging van 3% per jaar en een discontovoet van 2%.

Voor de balanswaardering is niet de contante waarde van de geactualiseerde grondexploitatie per 1-7-2025 bepalend maar die per 31-12-2025. Voor de waardering van de verliesvoorziening in de jaarrekening wordt om die reden ieder jaar de vastgestelde grondexploitatie per 1 juli geactualiseerd naar 31 december waarbij rekening wordt gehouden met omstandigheden die zich hebben voorgedaan na opstellen van de grondexploitatie en leiden tot een gewijzigde inschatting van het resultaat van de grondexploitatie. Belangrijke wijzigingen betreffen de wijziging van de waardering van de vordering op TenneT en de verlenging van de grondexploitatie tot en met eind 2026 waardoor de plankosten en vooral rentekosten ten laste van de grondexploitatie toenemen.

Vorenstaande heeft geleid tot een verbetering van het per 31 december 2024 verwachte grondexploitatieresultaat van € 10,05 miljoen verlies (op netto contante waarde) met € 1,23 miljoen tot een verwacht verlies per 31 december 2025 van € 8,82 miljoen op netto contante waarde (€ 8,99 miljoen op eindwaarde per 31 december 2026).

### ***Bestemmingsplannen***

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

### ***Beeldkwaliteitsplan***

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

### ***Verkoopvoorwaarden en uitgifteplan***

Het uitgifteproces van het Bedrijvenschap sluit aan op het in 2021 uitgesproken Didam arrest. Conform het arrest is het uitgangspunt dat kavels open en transparant worden aangeboden en het Bedrijvenschap benaderbaar is door geïnteresseerden. De resterende voorgenomen uitgiften zijn reeds gepubliceerd geweest en er zijn geen bezwaren van andere gegadigden gekomen. Het Bedrijvenschap heeft voor de twee resterende kavels reeds koopovereenkomsten gesloten.

### ***Samenwerking met de grondgebied gemeente Midden-Delfland***

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



### **1.3.8 Risicoparaagraaf**

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 actualisatie van de grondexploitatie en planning een vereiste. In de jaarlijkse actualisatie 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 actualisatie 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 ervoor gekozen om vanaf 2018 de grondexploitatie niet meer per 1 januari te actualiseren maar per 1 juli. Ten behoeve van de jaarrekening worden dit grondexploitatieresultaat en de risico's wel geactualiseerd naar de stand per balansdatum.

Volgens de tot en met 31 december 2025 geactualiseerde grondexploitatie wordt uitgegaan van een saldotekort van € 8,82 miljoen op netto contante waarde per 31 december 2025 (€ 8,99 miljoen op eindwaarde per 31 december 2026). Met de deelnemende partijen zijn afspraken gemaakt over de verdeling van het nadelige saldo op einddatum. De gemeente Den Haag draagt 85% van het nadelig saldo en de gemeente Midden-Delfland 15%.

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

Het Bedrijvenschap onderkent per 31 december 2025 de volgende risico's van grotere omvang:

- Risico dat de bijdrage op grond van een exploitatie-overeenkomst niet ontvangen wordt vóór verwachte einddatum van de GR en de GR hiertoe langer in stand moet worden gehouden.
- De in de grondexploitatie opgenomen vordering op TenneT TSO wordt niet ontvangen binnen de looptijd van de GREX en zal, in het kader van afsluiten van de grondexploitatie, als vordering op de worden balans opgenomen waardoor de GR langer in stand moet worden gehouden.
- De vordering op TenneT TSO valt lager uit. In de begroting is nu het meest actuele schadebedrag opgenomen op basis van het laatste tussenvonnis van de rechtbank. Het Bedrijvenschap doorloopt nog de procedure omdat dit bedrag in de ogen van het Bedrijvenschap te laag is. Tennet kan het bedrag in een beroep bij het Hof nog aanvechten. Daarmee is de uitkomst onzeker.

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

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

### **1.4 Rechtmatigheid**

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



Het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden (hierna: BADO) schrijft voor dat de accountant bij de controle van het Bedrijvenschap moet vaststellen dat de baten, lasten en balansmutaties tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met van toepassing zijnde wettelijke regelingen. Om de rechtmatigheidscontrole intern te kunnen voorbereiden en om de accountant op rechtmatigheid te kunnen laten controleren is een normenkader opgesteld. Het normenkader bestaat uit een overzicht van de geldende externe en eigen regelgeving met betrekking tot financiële beheershandelingen, bestaande uit relevante regelgeving van hogere overheden (externe regelgeving) en van de Gemeenschappelijke regeling zelf (interne regelgeving). Het normenkader voor de accountantscontrole 2025 is op 14 oktober 2024 schriftelijk ter goedkeuring aangeboden aan het Dagelijks bestuur en vastgesteld.

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

In paragraaf 2.8 treft u de rechtmatigheidsverantwoording aan.