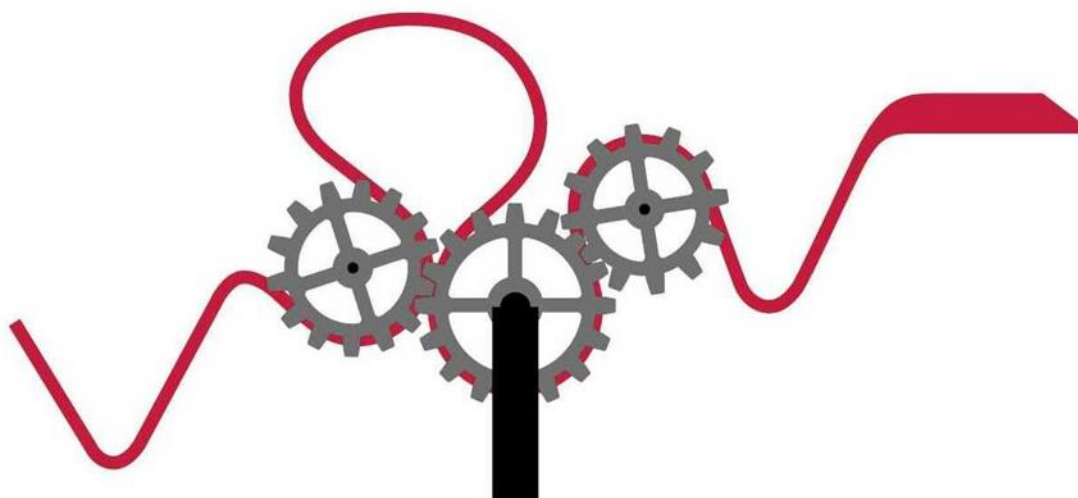


IPP Haaglanden

Programmabegroting 2027-2030



Inhoudsopgave

1. Beleidsbegroting.....	3
1.1 Programma Algemeen Bestuur	3
1.2 Grondexploitaties	7
1.3 Vastgoedexploitaties	10
1.4 Herstructurering bedrijventerreinen	14
1.5 Algemene dekkingsmiddelen	26
2. Paragrafen.....	27
2.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.....	27
2.2 Onderhoud kapitaalgoederen	31
2.3 Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze.....	31
2.4 Verbonden partijen	32
2.5 Grondbeleid	32
2.6 Lokale heffingen	33
2.7 Financiering.....	33
3. Financiële begroting.....	36
3.1 Programmabegroting 2027.....	36
3.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen	36
3.3 Meerjarenbegroting 2027-2030	38
4 Bijlagen	40

Voorwoord

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2027-2030 van de gemeenschappelijke regeling het IPP Haaglanden.

Het IPP Haaglanden is opgericht in 1953 en richt zich inmiddels op veel meer dan alleen de uitgifte van gronden en de huisvesting van bedrijven. Het IPP is de afgelopen jaren sterk gegroeid als professionele organisatie dat zich naast haar “corebusiness” als aankoop en (her-) uitgifte van leegstand vastgoed, zich richt op verduurzaming, herstructurering, energievraagstukken, vergroening, veiligheid, samenwerkingsverbanden en bovenal het beter benutten van vastgoed op bedrijventerreinen i.c.m. het terugdringen van ondermijning.

Het resultaat waar de organisatie IPP Haaglanden nu met trots staat, vindt zijn basis in het besluit van het bestuur in 2021. Om precies te zijn op 14 april 2021: een toekomstvisie i.c.m. met een strategisch afwegingskader, dat de start is geweest voor de opstelling van een eerste investeringsagenda, primair gericht op de bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder en Westvlietweg.

In 2023 bestond het IPP Haaglanden 70 jaar en heeft het IPP dat op een bijzondere manier gevierd met de lancering van een onderscheidende investeringsagenda voor het zogenaamde Middengebied Plaspoelpolder in de gemeente Rijswijk en Bedrijventerrein Westvlietweg in de gemeente Den Haag. De investeringsagenda is na instemming van beide gemeenten in uitvoering genomen met tastbare resultaten. Wel zodanig dat de gemeenten Den Haag en Rijswijk einde 2024 al hebben besloten de werkgebieden van het IPP Haaglanden te verbreden naar 14 bedrijventerreinen in totaal. Voor al deze 14 terreinen is de investeringsagenda in 2025 ook flink aangepast en zijn alle terreinen daarin opgenomen en ziet de agenda toe op beoogde investeringen op al deze terreinen, per terrein uiteraard nu nog verschillend in urgentie en opgave.

De aanpak van het IPP Haaglanden is ook buiten onze regio niet onopgemerkt gebleven. Met groeiende belangstelling van de MRDH en zeker ook de Provincie Zuid-Holland, wat ook voor beide instanties ook aanleiding is geweest ook subsidiabel hun bijdrage aan de brede opgave van IPP Haaglanden te leveren. Ook die samenwerking is de afgelopen periode gegroeid. Binnen onze regio is ook de samenwerking met het BPH (Businesspark Haaglanden) aangegaan. Een werkalliantie dat beoogd de uitvoeringskracht van onze regio te versterken, met gebruikmaking van de ontwikkelkennis van het IPP Haaglanden en de netwerkkennis van het BPH.

Kortom, het IPP Haaglanden is sterk gegroeid in haar opgave en in haar belang voor de regio. Met kracht zet IPP Haaglanden haar koers voort op basis van de investeringsagenda, op een breed scala van activiteiten, allen ten dienste staande van het vestigingsklimaat van bedrijven in onze regio.

Deze ambities zijn verder uitgewerkt in de voorliggende meerjarenbegroting 2027-2030 van het IPP Haaglanden. De begroting die ook financiële degelijkheid als basis heeft en houdt. Wij willen met kracht onze ambities verder vertalen in nog meer tastbare resultaten en hebben alle vertrouwen daarin te zullen slagen, in het belang van de regio, in het belang van de werkgelegenheid.

1. Beleidsbegroting

1.1 Programma Algemeen Bestuur

1.1.1 Inleiding

In dit programma worden de kosten van het bestuur en de kernorganisatie en de kosten van nieuwe ontwikkelingen beschreven en verantwoord. Naast de begroting 2027, wordt hiermee ook de begroting 2026 herzien.

1.1.2 Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, zijn ten opzichte van 2025 niet verder afgenomen. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en in samenhang met de actualisatie van de grondexploitaties nader verdeeld.

De plankosten zijn meerjarig licht toegenomen, uitgaande van mogelijke nieuwe opgaven voor het IPP Haaglanden en de uitbreiding van de werkgebieden.

In onderstaande tabel 1 zijn kosten voor de herziene begroting 2026 en de begroting 2027 verantwoord.

Tabel 1: Plankosten IPP	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Kostenstijging:</i>			3%	3%	0%	0%	0%
<u>Bestuurs- en beheerslasten</u>							
Advieskosten	€ 28.239	€ 34.200	€ 24.400	€ 25.100	€ 25.100	€ 25.100	€ 25.100
Accountantskosten: controlewerkzaamheden	€ 45.828	€ 71.900	€ 47.200	€ 48.600	€ 48.600	€ 48.600	€ 48.600
Vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	€ 5.370	€ 23.200	€ 5.500	€ 5.700	€ 5.700	€ 5.700	€ 5.700
Bijdragen / lidmaatschappen	€ 7.730	€ 11.100	€ 8.000	€ 8.200	€ 8.200	€ 8.200	€ 8.200
Drukwerkkosten	€ 4.751	€ 5.700	€ 4.900	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Verzekeringen	€ 11.595	€ 4.000	€ 11.900	€ 12.300	€ 12.300	€ 12.300	€ 12.300
Overige kosten	€ 5.831	€ 4.000	€ 6.000	€ 6.200	€ 6.200	€ 6.200	€ 6.200
Huisvestingskosten	€ 27.191	€ 25.900	€ 28.000	€ 28.800	€ 28.800	€ 28.800	€ 28.800
Archiefbeheer	€ 25.500	€ 31.000	€ 26.300	€ 27.100	€ 27.100	€ 27.100	€ 27.100
Algemeen bestuur: bureaunkosten directie en administratie	€ 264.589	€ 259.400	€ 263.000	€ 270.900	€ 270.900	€ 270.900	€ 270.900
- idem: secretariële ondersteuning	€ 92.002	€ 12.800	€ 95.700	€ 98.600	€ 98.600	€ 98.600	€ 98.600
- idem: juridische adviezen	€ 13.580	€ 0	€ 14.000	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400
- idem: communicatie-adviezen	€ 17.269	€ 2.000	€ 0	€ 4.200	€ 4.200	€ 4.200	€ 4.200
- idem: vastgoedadviezen (niet rechtstreeks op project)	€ 24.244	€ 6.400	€ 6.500	€ 6.700	€ 6.700	€ 6.700	€ 6.700
- idem: totaal projectleiders/planeconomie (niet rechtstreeks op project)	€ 147.784	€ 61.500	€ 65.200	€ 119.800	€ 122.300	€ 149.100	€ 162.600
Bestuurs- en beheerslasten	€ 721.503	€ 553.100	€ 606.600	€ 681.600	€ 684.100	€ 710.900	€ 724.400

In tabel 2 wordt de procentuele toerekening van de bestuurskosten naar de diverse programma's inzichtelijk gemaakt. In tabel 2a is de financiële vertaling terug te vinden.

Tabel 2: Verdeling Bestuurs- en beheerslasten (in % van totaal)	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Vastgesteld in DO			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Aan GREXEN toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:</u>							
Greex Sylvain Poonsstraat	10%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
Greex Hoornwijck	30%	10%	25%	25%	15%	0%	0%
Totaal Grexen	40%	10%	35%	25%	15%	0%	0%
<u>Aan investeringsagenda toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:</u>							
Investeringsagenda: werkgebieden Den Haag	15%	30%	20%	25%	30%	30%	30%
Investeringsagenda: werkgebieden Rijswijk	15%	30%	20%	25%	30%	30%	30%
Investeringsagenda: Bedrijventerrein Spoorzone Haantje Pasgeld	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Investeringsagenda/werkgebieden:	50%	60%	40%	50%	60%	60%	60%
<u>Aan GRONDEN & TERREINEN en PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN toe te rekenen:</u>							
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Erfpachtgronden	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
<i>IPP-BPH samenwerking:</i>							
- BC Pijnacker / Boezem	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%
- BC Zoetermeer	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%
- BC Leidschendam-Voorburg	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Totaal Gronden en Terreinen en projecten:	7%	6%	21%	21%	21%	21%	21%
Niet door te berekenen indirecte kosten: Overige businesscases	3%	24%	4%	4%	4%	19%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 2a: Verdeling Bestuurs- en beheerslasten (in Euro)	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Vastgesteld in DO			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Aan GREXEN toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:</u>							
Greex Sylvain Poonsstraat	€ 72.150	€ 0	€ 60.700	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Greex Hoornwijck	€ 216.451	€ 55.300	€ 151.700	€ 170.400	€ 102.615	€ 0	€ 0
Totaal Grexen	€ 288.601	€ 55.300	€ 212.400	€ 170.400	€ 102.615	€ 0	€ 0
<u>Aan investeringsagenda toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerslasten:</u>							
Investeringsagenda: werkgebieden Den Haag	€ 108.225	€ 165.900	€ 121.300	€ 170.400	€ 205.230	€ 213.270	€ 217.320
Investeringsagenda: werkgebieden Rijswijk	€ 108.225	€ 165.900	€ 121.300	€ 170.400	€ 205.230	€ 213.270	€ 217.320
Investeringsagenda: Bedrijventerrein Spoorzone Haantje Pasgeld	€ 144.301	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal Investeringsagenda/werkgebieden:	€ 360.752	€ 331.800	€ 242.600	€ 340.800	€ 410.460	€ 426.540	€ 434.640
<u>Aan GRONDEN & TERREINEN en PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN toe te rekenen:</u>							
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder	€ 7.215	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Erfpachtgronden	€ 7.215	€ 5.500	€ 6.100	€ 6.816	€ 6.841	€ 7.109	€ 7.244
<i>IPP-BPH samenwerking:</i>	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- BC Pijnacker / Boezem	€ 0	€ 0	€ 30.300	€ 34.080	€ 34.205	€ 35.545	€ 36.220
- BC Zoetermeer	€ 0	€ 0	€ 30.300	€ 34.080	€ 34.205	€ 35.545	€ 36.220
- BC Leidschendam-Voorburg	€ 0	€ 0	€ 30.300	€ 34.080	€ 34.205	€ 35.545	€ 36.220
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied	€ 36.075	€ 27.700	€ 30.300	€ 34.080	€ 34.205	€ 35.545	€ 36.220
Totaal Gronden en Terreinen en projecten:	€ 50.505	€ 33.200	€ 127.300	€ 143.136	€ 143.661	€ 149.289	€ 152.124
Niet door te berekenen indirecte kosten: Overige businesscases	€ 21.645	€ 132.800	€ 24.300	€ 27.264	€ 27.364	€ 135.071	€ 137.636
Totaal	€ 721.503	€ 553.100	€ 606.600	€ 681.600	€ 684.100	€ 710.900	€ 724.400

1.1.3 Grond- en vastgoedexploitaties en de inhoudelijke ambities

In deze begroting wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen grondexploitaties, vastgoedexploitaties en investeringsagenda's.

Grondexploitaties

Het IPP Haaglanden kent 2 lopende grondexploitaties: Sylvain Poonsstraat en Businesspark Hoornwijck. In paragraaf 1.2 wordt de stand van zaken m.b.t. de lopende grondexploitaties toegelicht.

Vastgoedexploitaties

Het IPP Haaglanden kent 7 lopende vastgoedexploitaties. In paragraaf 1.3 wordt de stand van zaken hiervan toegelicht.

Inhoudelijke ambities

Het algemeen bestuur (AB) IPP Haaglanden heeft in 2023 ingestemd met de lopende investeringsagenda IPP Haaglanden (2023) t.b.v. het Middengebied Plaspoelpolder te Rijswijk en bedrijventerrein Westvlietweg te Den Haag. Op 15 oktober 2024 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling IPP Haaglanden in werking getreden (<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR724866>). Daarbij is o.a. de naam van het Industrieschap de Plaspoelpolder gewijzigd in IPP Haaglanden en is het werkgebied binnen de gemeenten Den Haag en Rijswijk uitgebreid van 5 naar 14 bedrijventerreinen. Deze uitbreiding heeft de ambities en mogelijkheden voor deze bedrijventerreinen fors verruimd met als doel voor de korte en middellange termijn bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat en behoud en versterking van de werkgelegenheid in het algemeen. De focus voor de aankomende periode ligt op:

- Schoon, heel en veilig;
- Verduurzamen, vergroenen en energietransitie;
- Actief grondbeleid/verwerven vastgoed.

In april 2025 is de nieuwe investeringsagenda 2025 aan het bestuur van het IPP Haaglanden gepresenteerd in navolging op de uitbreiding van het werkgebied in oktober 2024.

In paragraaf 1.4 “Herstructureren bedrijventerreinen” wordt de stand van zaken van de bedrijventerreinen en ambities worden besproken.

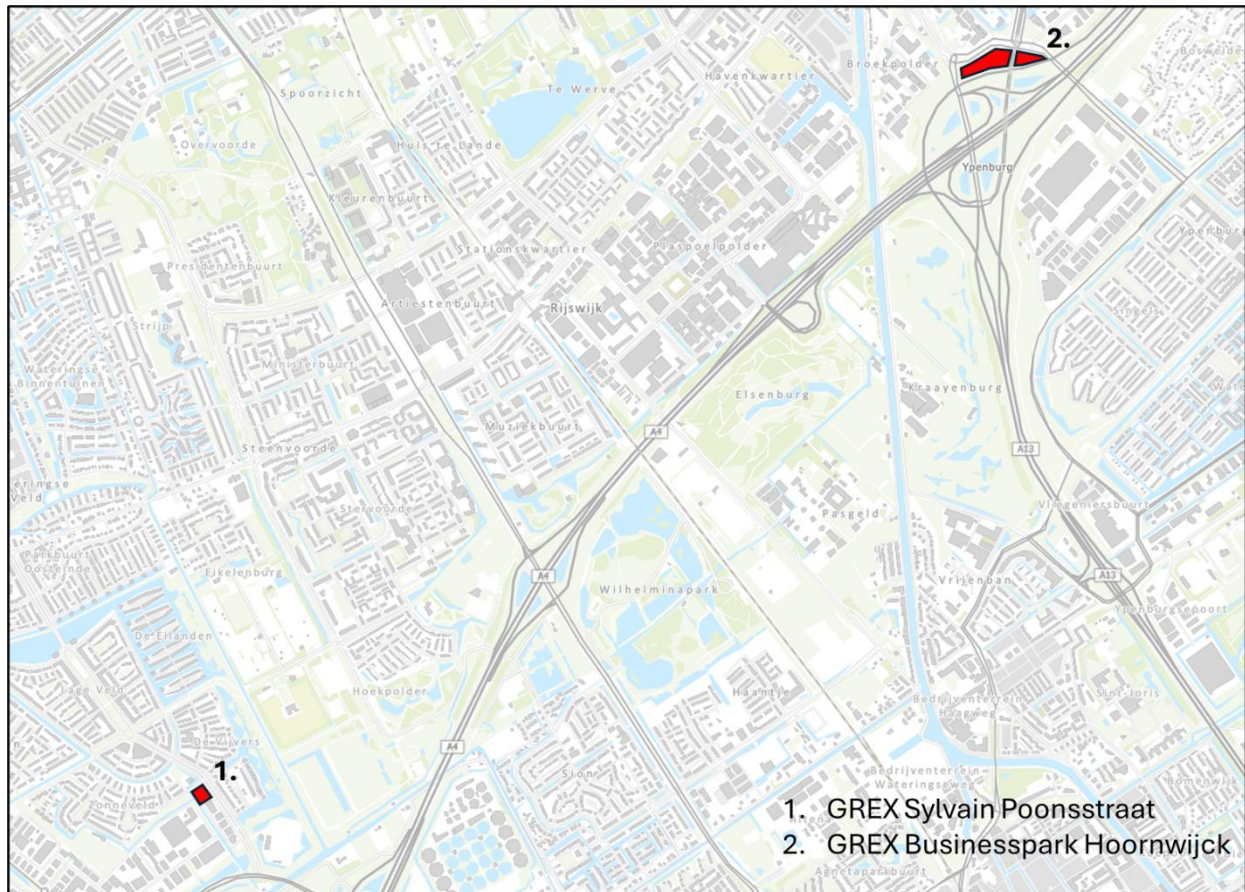
1.1.4 Wat mag het kosten?

In onderstaande tabel 3 wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de bestuurs- en beheerkosten van het IPP kunnen worden toegerekend aan de programma's en wat er overblijft als netto kostenpost van het programma.

Tabel 3 : Kosten Algemeen Bestuur IPP	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Lasten							
Lasten bestuurs- en beheerskosten	€ 721.503	€ 553.100	€ 606.600	€ 681.600	€ 684.100	€ 710.900	€ 724.400
Overige lasten	€ 21.923	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal lasten	€ 743.426	€ 553.100	€ 606.600	€ 681.600	€ 684.100	€ 710.900	€ 724.400
Baten							
Doorberekende indirecte kosten aan projecten	€ 699.857	€ 420.300	€ 582.300	€ 654.336	€ 656.736	€ 575.829	€ 586.764
Overige baten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal baten	€ 699.857	€ 420.300	€ 582.300	€ 654.336	€ 656.736	€ 575.829	€ 586.764
<i>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</i>	-€ 43.568	-€ 132.799	-€ 24.299	-€ 27.263	-€ 27.363	-€ 135.070	-€ 137.635

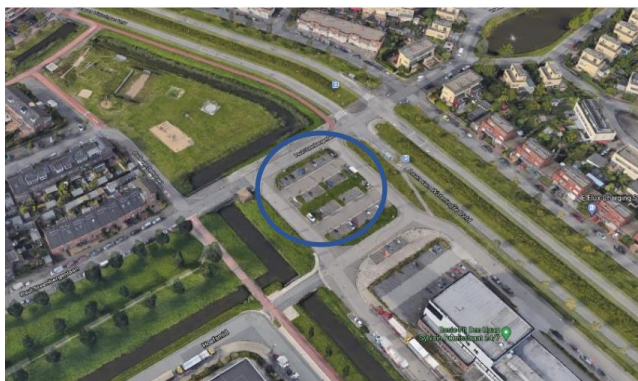
1.2 Grondexploitaties

Het IPP Haaglanden kent meerdere grondexploitaties (GREX) die conform BBV-regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder volgt een ruimtelijk en inhoudelijk overzicht.



1.2.1 Sylvain Poonsstraat

Op het Wateringse Veld bezit het IPP een parkeerterrein en wegen. Het perceel ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Sylvain Poonsstraat/Laan van Wateringse Veld.



Op het bestaande parkeerterrein van circa 1.842 m² zal een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd worden waarvoor eind 2024 een bestemmingsplan is vastgesteld dat inmiddels onherroepelijk is.

In 2025 heeft de aanbesteding voor de koop van kavel 100 aan de Sylvain Poonsstraat te Den Haag voor de ontwikkeling en realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw plaatsgevonden. De Raad Bouwontwikkeling B.V. heeft na deze openbare tenderprocedure en definitieve gunning het recht verkregen om Kavel 100 op het bedrijventerrein Wateringse Veld te Den Haag te reserveren. Deze gronden zullen in 2026 uitgegeven worden, zodat de bouw kan starten.

De realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw zal in 2027 afgerond worden net als de overdraagt van de openbare ruimte van het IPP aan de gemeente Den Haag.



1.2.2 Hoornwijck N-kavel

Tussen de Laan van Hoornwijck en de A13 ligt de N-kavel, het laatst door het IPP uit te geven perceel in Hoornwijck. Door de ligging van de kavel ten opzichte van de Rotterdamse baan is er een directe verbinding met de Binckhorst.



Op de locatie van de N-kavel is de mogelijkheid om 17.478 m² vierkante meter grond uit te geven. In 2019 is duidelijk geworden dat de provincie geen grote kantorenprogramma's langs snelweglocaties wil. Het IPP heeft vervolgens samen met de gemeente Den Haag gekeken wat de mogelijkheden zijn op de locatie:

- Kaveloppervlakte: 17.478 m²
- Circa 10.000 m² bedrijfsruimte
- Circa 5.000 m² kantoor (ondersteunend)
- Circa 5.000 m² 2^e economy
- Mobiliteitshub (P&R) - 800 parkeerplaatsen op eigen terrein

Op verzoek van de afdeling de gemeente Den Haag is onderzocht of het mogelijk is om in de tijdelijke situatie een P+R te realiseren op het bestaande parkeerterrein. Inmiddels is deze huurovereenkomst voor de komende 2 jaar afgestemd en zal op korte termijn ondertekend worden, zodat de huur per direct kan aanvangen.

Daarnaast is door de gemeente Den Haag besloten om een gedeelte van de N-kavel aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het verplaatsen van het kantoor en de voertuigremise van de Haagse Milieu Services (HMS) vanuit de Binckhorst. Deze verplaatsing naar de N-kavel is opportuun aangezien daar al een bedrijfsruimte- en kantorenprogramma is voorzien. Deze reservering kan de invulling van de circa 10.000 m² geprogrammeerde bedrijfsruimte en een gedeelte van het kantoorprogramma op de N-kavel zijn. Deze en andere invulling op de N-kavel zal het komende jaar verder vorm moeten krijgen net als het op te stellen van het te wijzigen omgevingsplan voor deze locatie.

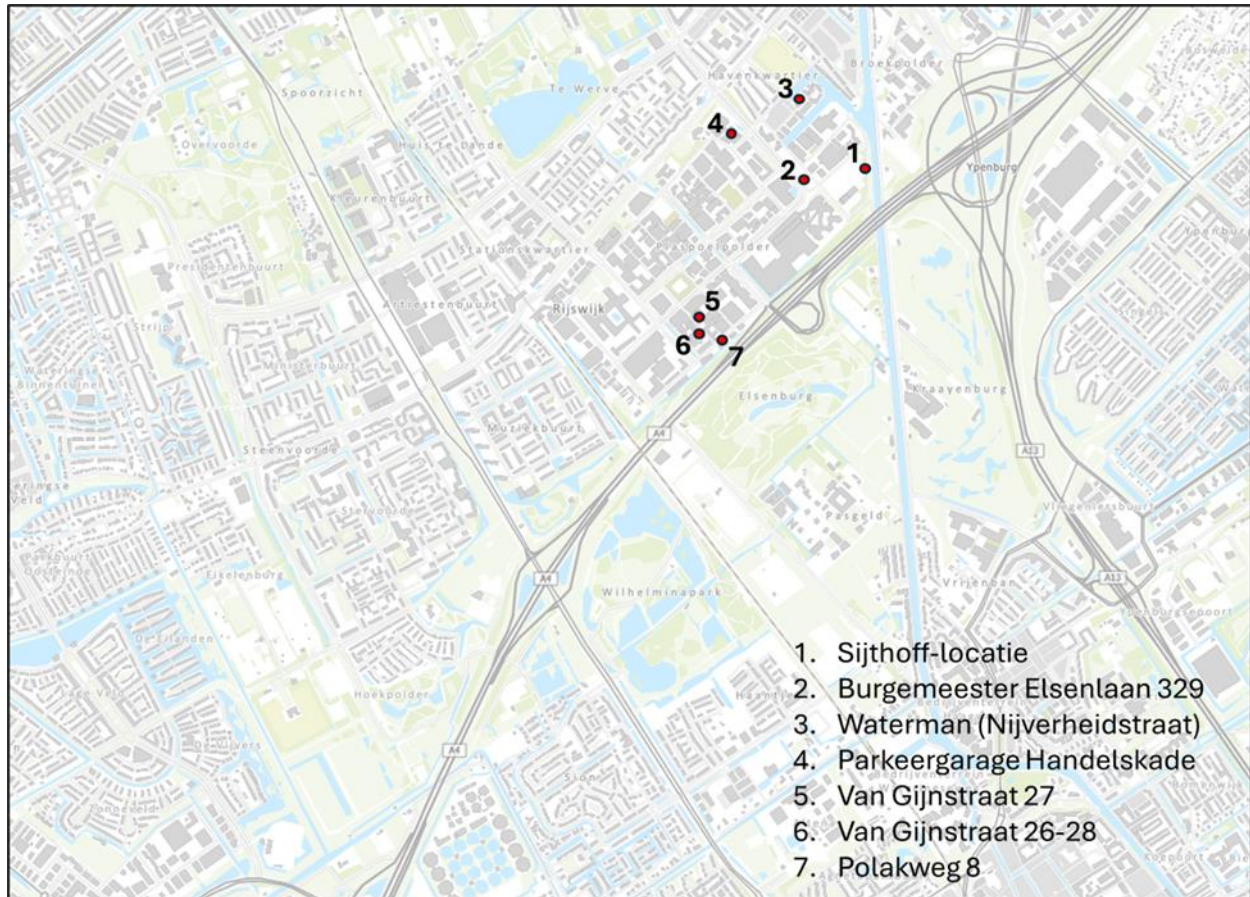
1.2.3 Wat mag het kosten?

In onderstaande tabel zijn de verwachtingen van de beide lopende grondexploitaties financieel inzichtelijk gemaakt. De verwachting is dat de Sylvain Poonsstraat in 2026 met een begrote winst van € 305.273 wordt afgewikkeld en dat Hoornwijk/N-Kavel in 2028 tegen de huidige netto boekwaarde (inclusief de reeds opgenomen verliesvoorziening) wordt afgewikkeld.

Tabel 4 : Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Lasten</i>							
Aanleg-, plan- en overige kosten Hoornwijk	-€ 118.655	€ 186.100	€ 241.400	€ 285.000	€ 222.400		
Kostprijs verkopen Hoornwijk		€ 5.253.100			€ 5.573.000		
Overbrenging opbrengsten Hoornwijk							
Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk	€ 234.586						
Aanleg-, plan-, en overige kosten Sylvain Poonsstraat			€ 753.318				
Kostprijs verkopen Sylvain Poonsstraat							
<i>totaal lasten programma</i>	<i>€ 115.931</i>	<i>€ 5.439.200</i>	<i>€ 994.718</i>	<i>€ 285.000</i>	<i>€ 5.795.400</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>
<i>Baten</i>							
Overbrenging kosten bouwrijp maken Hoornwijk	-€ 118.655	€ 186.100	€ 241.400	€ 285.000	€ 222.400		
Grondverkopen Hoornwijk		€ 5.253.100			€ 5.573.000		
Ontvangen huur N-kavel							
Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk							
Grondverkopen Sylvain Poonsstraat			€ 1.058.591				
Overbrenging kosten bouwrijp maken Sylvain Poonsstraat							
<i>totaal baten programma</i>	<i>-€ 118.655</i>	<i>€ 5.439.200</i>	<i>€ 1.299.991</i>	<i>€ 285.000</i>	<i>€ 5.795.400</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>
<i>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</i>	<i>-€ 234.586</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 305.273</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>

1.3 Vastgoedexploitaties

Het IPP Haaglanden kent meerdere vastgoedexploitaties die conform BBV-regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder een ruimtelijke en inhoudelijke toelichting op deze projecten.



Afbeelding 2

Sijthoff-locatie

In 2022 heeft het IPP Haaglanden de intentie uitgesproken een perceel grond groot van 2.242 m² (kadastraal perceel RWK01-G-2750) met een grondwaarde van € 1.165.000, - prijspeil 1 juli 2021 te willen verkopen aan de ontwikkelaar van de locatie. In de procedure om te komen tot een vastgestelde omgevingsvergunning is vertraging opgelopen door bezwaren van belanghebbenden. In 2025 is een koopovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Levering van de grond wordt op z'n vroegst eind 2027 verwacht.

Locatie Burgemeester Elsenlaan 329

Met de ontwikkelaar is in augustus 2017 een reserveringsovereenkomst aangegaan met betrekking tot de afname en ontwikkeling van kadastraal perceel RWK01-G-2591, groot 2.200 m², gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan/Koopmansstraat in de Plaspoelpolder in Rijswijk. Het nieuwbouwplan "UrbanParks" omvat op basis van het concept bouwplan ca. 44.719 m² bvo wonen, 4.444 m² bvo commercieel vastgoed en 7.975 m² parkeren. In de laatste verlenging, met kenmerk 21.105764 de dato 20 december 2021, van deze reserveringsovereenkomst was opgenomen dat de ontwikkelaar het recht heeft om haar rechtsverhouding, na goedkeuring van het IPP, over te dragen aan een derde.

In 2023, 2024 en 2025 zijn een drietal allonges overeengekomen, waarin het aantal m² minimaal is aangepast en de uiterste leveringsdatum is verplaatst naar oktober 2026. Oorzaak van de verplaatsing van uiterste datum is de vertraging in de omgevingsplanprocedure. De voorlopige koopprijs bedraagt € 3.628.000 k.k. (prijspeil 1

juli 2021). Marktconforme verrekenafspraken en indexeringen en/of wijziging van het bouwprogramma kan de koopprijs op basis van aanpassingen in het bouwprogramma en diverse indexeringen nog kan wijzigen.

De Waterman (Nijverheidstraat)

In 2024 zijn de plannen voor deze locatie opnieuw doorgerekend en is de grondwaarde vastgesteld op minimaal € 259.200,- kosten koper (prijsspeil 1 januari 2024 met een index van 4% op jaarbasis). De aanpassing van de grondwaarde komt door een aangepast plan en extra geconstateerde bodemvervuiling. De koopprijs zal bij de levering conform marktconforme verrekenafspraken worden (her)berekend met gebruikmaking van het bouwprogramma zoals vergund door de gemeente Rijswijk. De verwachting is dat de koopovereenkomst in de eerste helft van 2026 zal worden getekend en de grond in 2027 zal worden geleverd aan de ontwikkelaar.

Parkeergarage Handelskade

De parkeergarage wordt op dit moment verhuurd. Het IPP Haaglanden is voornemens over te gaan tot de verkoop van de parkeergarage te Handelskade 74 te (2288 BG) Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G nr. 2666, aan een Ontwikkelaar ten behoeve van het realiseren van een mobiliteitshub ten dienste van de bedrijven in de Plaspoelpolder en de toekomstige nieuwbouwwoningen in het Havenkwartier. De mobiliteitshub stimuleert het gebruik van deelmobiliteit. Naast het huisvesten van deelmobiliteit wordt ook de functie parkeergarage voor de bewoners, bezoekers en medewerkers van de nieuwe bedrijfsruimten ontwikkeld. De ontwikkelaar is tevens contractnemer voor de verhuur van de parkeerplaatsen van de ontwikkelingen in het Havenkwartier. Het is mogelijk voor andere bedrijven in de Plaspoelpolder en bezoekers gebruik te maken van deelmobiliteit en/of parkeren. Tot slot wordt ook (deel)fietsparkeerplaatsen toegevoegd. Zo wordt de parkeergarage van meerwaarde voor de gehele Plaspoelpolder en worden verkeersbewegingen gereduceerd. Tot slot voorziet de betreffende ontwikkelaar met haar plannen in het duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief transformeren van de parkeergarage.

De verkoopprijs van de parkeergarage bedraagt € 2.125.000, - k.k. (prijsspeil 1 september 2021 en een index van 2,5% op jaarbasis en vanaf 1 juli 2025 een index van 4%). De levering zal uiterlijk 31 december 2027 plaatsvinden. De Handelskade is ook in beeld voor werklandschappen voor de toekomst waarbij we met de toekomstige eigenaren kijken naar een groene gevel en een vriendelijk en groen verblijfsgebied aan de nieuwe entree zijde. In lijn met de werklandschappen wordt er ook gewerkt naar een energieoplossing om de garage zo energieneutraal te gebruiken en auto's te voorzien van elektra.

Van Gijnstraat 27

De locatie te Rijswijk wordt middels een huurkoop verworven. Tot het moment van transport van de locatie, 31 december 2027, wordt samen met de eigenaar van het naastgelegen perceel onderzocht of de locaties gezamenlijk kunnen worden ontwikkeld tot een meerlaags bedrijvencomplex. In de Haagse regio is de vraag groot naar middelgrote bedrijfsruimte met een zware vloerbelasting (500 m² – 1000 m²). In de regio zijn nog maar weinig voorbeelden in het kader van “beter benutten” m.b.t. bedrijfsruimten. Het onderzoek moet uiteindelijk inzicht geven in de (on)mogelijkheden m.b.t. een meerlaags bedrijvencomplex en een voorbeeld zijn voor andere ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio voor wat betreft “beter benutten” van ruimtegebruik. Het buurpand is door de huidige eigenaar wellicht commercieel niet interessant om in te brengen waardoor er nu wordt gekeken om het pand te verwerven en middels een subsidie de business case haalbaar te krijgen.

Van Gijnstraat 26-28

In 2025 is het IPP Haaglanden eigenaar geworden van de locatie in Rijswijk. Een deel van het voormalig Nederlands Forensisch Instituut pand. Op deze locatie wordt onderzocht of het bedrijfspand op korte termijn weer in gebruik genomen kan worden ten behoeve van bedrijvigheid. Tevens zal worden gekeken

of het pand opgetopt kan worden en of de huidige vloerbelasting zwaardere bedrijfsvoering mogelijk maakt. Dan wordt onderzocht welke doelgroep in de toekomst van de locatie gebruik kan maken. Het pand krijgt door de netcongestie geen zware aansluiting waardoor een verduurzaming lastig te organiseren is. Het pand zal met hulp van het energiefonds met een kleine aansluiting geschikt worden gemaakt voor betaalbare bedrijvigheid. In de tussentijd heeft het pand gediend als eerste vergroeningsproject van werklandschappen van de toekomst en verwachten we in het voorjaar dat de aanplanting aanslaat.

Polakweg 8

Dit kantoorpand is via een openbare aanbesteding in 2025 met een huurkoopovereenkomst verhuurt/verkocht. De koper huurt het pand eerst voor 10 jaar tegen een kostprijsdekkende huur en heeft de verplichting om binnen de 10 jaar het pand te renoveren conform de afspraken in de overeenkomst. Na 10 jaar koopt de koper het pand tegen een nu afgesproken geïndexeerde koopprijs. Met de huidige huurder zijn we ook in overleg om de het pand te vergroenen in het kader van werklandschappen van de toekomst in de constructie dat wij vanuit het projectteam de materialen aanleveren en dat ze zelf voor handjes zorgen om de vergroeningsmaatregelen uit te voeren.

Ook zal in dit project gekeken worden naar een oplossing met het energiefonds waarbij de installatie in eigendom blijft van het IPP Haaglanden.

Investerings in nieuwe panden

In de investeringsagenda is de aanschaf van nieuwe panden opgenomen. Deze panden hebben vaak al bestaande huurders waarbij de huurcontracten worden overgenomen. In de begroting 2027 wordt al rekening gehouden met verhuur van in 2026 verworven panden en in de meerjarenbegroting wordt rekening gehouden met aanvullende huurinkomsten uit investeringen in de volgende jaren conform het investeringsoverzicht in tabel 7a. Ook de consequenties van de (des-)investerings in bestaande vastgoedexploitaties in tabellen 5a en 5b zijn in de meerjarenbegroting verwerkt. De financiën worden opgenomen in onderstaande tabel 5

Tabel 5 : Overige exploitaties en projecten	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Begroting	Begroting 2027 verdeeld over locaties						
	2025	2026	2026	2027	Van Gijnstraat 27	Van Gijnstraat 26-28	Polakweg 8	Parkeer- garage	Reclame- mast	Erfpacht	Nieuwe Panden
Lasten											
Onderhoudskosten	€ 32.276	€ 27.500	€ 57.500	€ 44.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 10.000	€ 3.000	€ 1.000	€ 0	€ 0
Taxatie- en notariskosten	€ 1.762	€ 0	€ 0	€ 2.500	€ 2.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Juridische kosten	€ 9.909	€ 0	€ 7.500	€ 13.500	€ 2.500	€ 5.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 1.000	€ 0	€ 0
Betaalde huur	€ 130.048	€ 132.400	€ 132.400	€ 67.500	€ 67.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Personeelskosten	€ 56.686	€ 18.950	€ 84.950	€ 83.000	€ 15.000	€ 40.000	€ 26.000	€ 1.000	€ 0	€ 1.000	€ 0
Belastingen en verzekeringen	€ 41.528	€ 29.300	€ 56.800	€ 54.500	€ 17.000	€ 15.000	€ 12.500	€ 10.000	€ 0	€ 0	€ 0
overige kosten	€ 47.283	€ 5.300	€ 19.300	€ 56.000	€ 25.500	€ 13.000	€ 1.000	€ 8.500	€ 0	€ 8.000	€ 0
Kosten - nieuw uit investeringen panden werkgebieden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 127.647	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 127.647
Totaal lasten	€ 319.492	€ 213.450	€ 358.450	€ 448.647	€ 140.000	€ 93.000	€ 52.000	€ 25.000	€ 2.000	€ 9.000	€ 127.647
Baten											
Huren - huidige panden	€ 367.164	€ 272.406	€ 510.406	€ 624.000	€ 140.000	€ 255.000	€ 78.000	€ 77.500	€ 73.500	€ 0	€ 0
Huren - nieuw uit investeringen panden werkgebieden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 350.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 350.000
Erfpachten	€ 8.670	€ 11.900	€ 11.900	€ 11.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.000	€ 0
Totaal baten	€ 375.834	€ 284.306	€ 522.306	€ 985.000	€ 140.000	€ 255.000	€ 78.000	€ 77.500	€ 73.500	€ 11.000	€ 350.000
Saldo	€ 56.342	€ 70.856	€ 163.856	€ 536.353	€ 0	€ 162.000	€ 26.000	€ 52.500	€ 71.500	€ 2.000	€ 222.353

In onderstaande tabel 5a en 5b worden de respectievelijk de voorgenomen investeringen en desinvesteringen in overige exploitaties voor de komende jaren weergegeven.

Tabel 5a: Investerings - Aankopen MVA	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Investerings - Aankopen gronden/vastgoed</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.337.500	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.337.500	€ 0	€ 0	€ 0

Tabel 5b: Verkopen MVA	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Desinvesteringen/verkopen in gronden/vastgoed</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0

In 2027 wordt de aanschaf van het pand aan de van Gijnstraat 27 (welke nu via een huurkoop constructie gehuurd wordt) verworven. Deze aanschaf is opgenomen in tabel 5a.

In 2026 wordt het terrein aan de Burgemeester Elsenlaan 329 verkocht en in 2027 de locaties aan de Sijthoff locatie, de Nijverheidsstraat en de parkeergarage Handelskade verkocht. Deze voorgenomen verkopen zijn opgenomen in tabel 5b.

1.4 Herstructurering bedrijventerreinen

De herstructurering van bedrijventerreinen is een essentieel onderdeel van een toekomstbestendig economisch landschap. Door de veranderende marktvraag, duurzaamheidsdoelstellingen en ruimtelijke uitdagingen is een gerichte aanpak noodzakelijk. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste thema's rondom de herstructurering van bedrijventerreinen besproken, waaronder het werkgebied, investeringsagenda 2025, ambities en activiteiten, financiële sturing en strategische maatregelen.

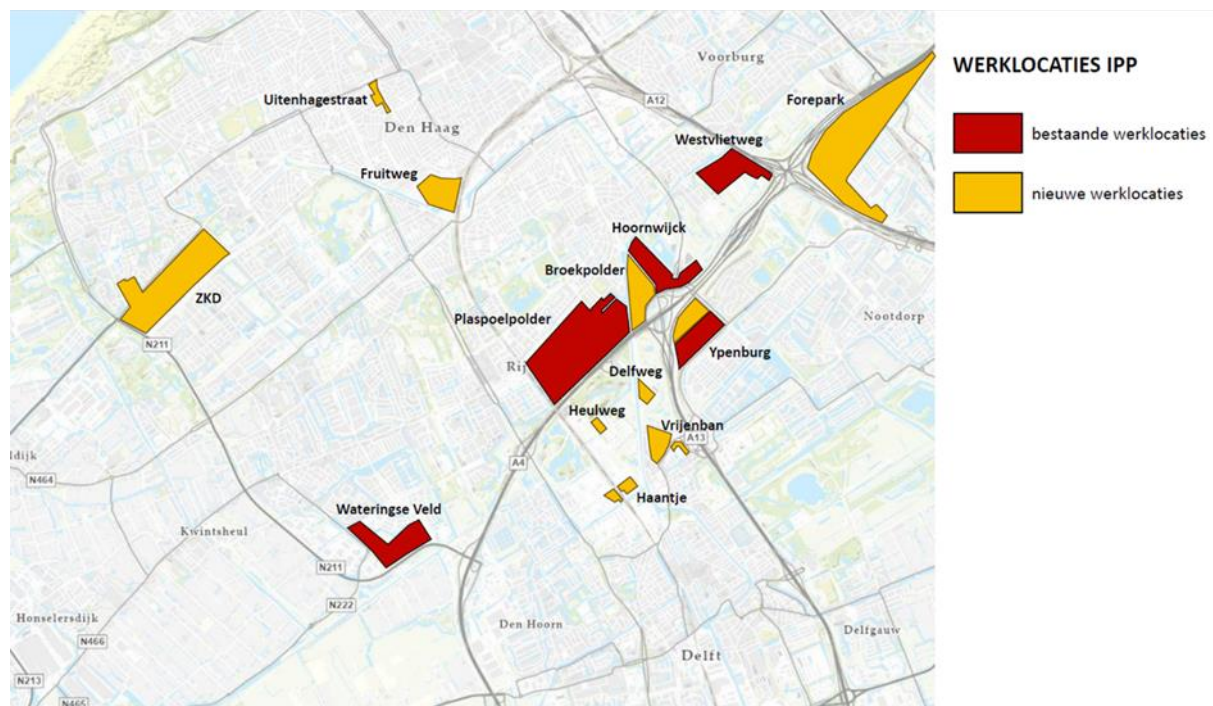
Investeringsagenda 2025 en werkgebied

In april 2025 is de nieuwe investeringsagenda 2025 aan het bestuur van het IPP Haaglanden gepresenteerd in navolging op de uitbreiding van het werkgebied in oktober 2024.

Het IPP Haaglanden mag hierdoor activiteiten uitvoeren t.b.v. de volgende bedrijventerreinen, weergegeven op afbeelding 3 hieronder:

Den Haag: - Forepark - Fruitweg - Hoornwijck (Haagse deel) - Uitenhagestraat - Wateringse Veld - Westvlietweg III - Ypenburg - Zichtenburg-Kerkentuin-Dekkershoek (ZKD).

Rijswijk: - Broekpolder - Delftweg - Heulweg - Hoornwijck - Plaspoelpolder - RijswijkBuiten – 't Haantje - Vrijenban/Zuidflank.



Voor elk bedrijventerrein is een maatwerkstrategie gehanteerd om de ruimtelijke, economische en duurzaamheidsdoelen te behalen. De ambities rusten op drie pijlers:

- Schoon, heel en veilig
- Vergroenen, verduurzamen en energietransitie
- Actief grondbeleid en vastgoedverwerving

Schoon, heel en veilig

Voor deze onderwerpen is de organisatiegraad van het bedrijventerreinen van groot belang. Het IPP Haaglanden stimuleert en adviseert de ondernemers om hierin in grote mate de samenwerking te zoeken.

- Opruimacties, slimme prullenbakken, aansporen gemeentelijke reiniging. Het organiseren van opruimacties en het plaatsen van slimme prullenbakken helpt om bedrijventerreinen aantrekkelijk en schoon te houden. Dit draagt bij aan een prettig werkklimaat en verhoogt de aantrekkelijkheid voor nieuwe investeerders.
- Toetsen Service Level Agreement -> advisering onderhoudsniveau van bedrijventerreinen. Het periodiek toetsen van de Service Level Agreement (SLA) biedt inzicht in de kwaliteit van het onderhoudsniveau van bedrijventerreinen. Dit zorgt voor betere dienstverlening en efficiënter beheer van openbare ruimtes.
- Bewakingsdienst. Een bewakingsdienst die nachtelijke rondes uitvoert van 22:00 tot 04:00 uur draagt bij aan de veiligheid op bedrijventerreinen. Hotspots worden gemonitord, dossiers opgebouwd en ondermijnende activiteiten in kaart gebracht.
- (Preventieve) veiligheidsmaatregelen. Er wordt gewerkt aan het stimuleren van het Keurmerk Veilig Ondernemen, de plaatsing van AED's, verbeterde verlichting en camerabewaking voor en door ondernemers.
- Beleidsadvies aan gemeenten. Door beleidsadvies te verstrekken aan gemeenten wordt gezorgd voor een consistente aanpak bij het beheer en de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Vergroenen, verduurzamen en energietransitie

- Opzetten energiefonds. Het opzetten van een energiefonds biedt ondernemers financiële ondersteuning bij verduurzamingsprojecten, zoals energie-efficiënte maatregelen en hernieuwbare energieopwekking.
- Advisering groene daken en gevels. Door groene daken en gevels te stimuleren, wordt bijgedragen aan een beter klimaat en vermindering van hittestress.
- Inzet energieadviseur. De energieadviseur helpt bedrijven bij het verkennen van duurzame energieopties en het optimaliseren van hun energieverbruik. Het stimuleren van lokale energieopwekking draagt bij aan de energietransitie, maar brengt ook uitdagingen met zich mee zoals netcongestie. Oplossingen zoals slimme netwerken en energieopslag worden door de energieadviseur verkend. De oprichting van een Energy Service Company (Esco) zou mogelijk kunnen helpen om de energietransitie binnen bedrijventerreinen efficiënter te maken door investeringen in duurzame energie collectief te organiseren. De overstap naar elektrische bedrijfswagens wordt gestimuleerd. De energieadviseur onderzoekt de mogelijkheden van laadfaciliteiten en subsidies voor ondernemers.
- Hittestress tegengaan en klimaatdoelstellingen. Door vergroening en duurzame waterbeheeroplossingen wordt hittestress verminderd, in lijn met de klimaatdoelstellingen van Parijs 2050 (Paris-proof).

Actief grondbeleid/verwerven vastgoed

- Verouderd en/of overlastgevend en/of strategisch vastgoed aankopen. Verouderd en/of overlastgevend vastgoed wordt opgekocht en herontwikkeld om bedrijventerreinen efficiënter in te richten en de kwaliteit van de werkomgeving te verbeteren.
- Beter benutten van ruimte. Door een slimme ruimtelijke ordening wordt gezorgd voor een betere benutting van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen.
- Juiste bedrijf op de juiste plek. Door actieve sturing en clustering van bedrijven worden bedrijventerreinen optimaal ingericht en wordt overlast geminimaliseerd.
- Betaalbare bedrijfshuisvesting. Ter bevordering van brede werkgelegenheid zal het IPP Haaglanden zich inzetten voor betaalbare bedrijfshuisvesting.
- Beleidsadvies aan gemeenten. Door beleidsadvies te verstrekken aan gemeenten wordt een consistente aanpak gerealiseerd bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen.

De voorgenomen activiteiten in deze begroting zijn financieel vertaald. In de begroting zijn de getotaliseerde ramingen opgenomen per jaarschijf. Daarbij nadrukkelijk opgemerkt dat het hier ramingen betreffen en veel van de voorgenomen activiteiten (met name verwerving van vastgoed) telkens een afweging van het bestuur zal betreffen, ook tegen de achtergrond van de financiële draagkracht (met name de weerstandscapaciteit en de liquiditeitspositie) van het IPP Haaglanden op dat moment.

Financiële sturing

Herstructureren van bedrijventerreinen kost altijd geld, maar levert niet altijd geld op. Daarom zet het IPP Haaglanden in op afwegingskader, subsidies, revolverende investeringen, fondsvorming en het behoud van een gezond weerstandsvermogen. De winst van deze herstructureringsopgaven zit hem ook in indirecte financiële aspecten o.a. het verbeteren van het economische investeringsklimaat, het aantrekken van (internationale) bedrijven en het creëren van meer werkgelegenheid.

Afwegingskader

De nieuwe opgaven op de bedrijventerreinen zijn divers in problematiek en omvang. IPP Haaglanden zal zelf onderzoeken in hoeverre zij een rol kan spelen bij het uitvoeren van de door de gemeenten aangedragen opgaven en of de opgaven binnen de doelstelling van IPP Haaglanden passen. Voor de prioritering, concretisering en financiële potentie/risico's van de projecten zal IPP Haaglanden een strategisch afwegingskader hanteren. Omdat economische ontwikkelingen marktomstandigheden kunnen doen veranderen zal het afwegingskader iedere twee jaar of zoveel eerder als de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, worden geëvalueerd. Het afwegingskader dat IPP Haaglanden heeft geformuleerd ten behoeve van de beoordeling van mogelijke nieuwe opgaven, is als volgt:

- Het project past binnen de corebusiness van IPP Haaglanden, namelijk het ontwikkelen, herstructureren en exploiteren van bedrijvenlocaties;
- Het project draagt bij aan het versterken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het bevorderen van de werkgelegenheid;
- Het betreft een project op een locatie die in de regionale bedrijventerreinenprogrammering is opgenomen. Indien de locatie (nog) niet is opgenomen in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zal het desbetreffende project ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden;
- Het resterende financiële risico van de ontwikkeling kan worden afgedekt door een bijdrage uit het eigen vermogen van IPP Haaglanden (of anders door subsidies en bijdragen van derden), voor zover het risico afgedekt kan worden binnen de grenzen van een gezond weerstandsvermogen.

Subsidies

In deze investeringsagenda is rekening gehouden met toekomstige subsidies van de diverse overheidsinstanties. IPP Haaglanden zet zich in om in samenwerking met andere overheden zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de geboden subsidievoorzieningen.

De Plaspoelpolder is verkozen tot één van de Ambassadeursterreinen binnen het nationale programma Werklandschappen van de Toekomst. Dit initiatief heeft als doel om in acht jaar tijd maar liefst duizend bedrijventerreinen in Nederland om te vormen van versteende gebieden naar groene, gezonde en toekomstbestendige werklandschappen. De Plaspoelpolder wordt een van de 12 voorbeeldlocaties waar binnenkort gestart wordt met onderzoek en innovatie. Het gebied zal transformeren naar een groen, klimaatbestendig en energie-efficiënt werklandschap, met meer ruimte voor natuur, mensen en duurzame bedrijvigheid. Dit maakt het terrein aantrekkelijker voor zowel bedrijven als werknemers en beter bestand tegen klimaatverandering. De subsidie vanuit IVN Nederland bedraagt € 1,125 miljoen. Het

IPP Haaglanden investeert € 375.000,--, waarmee een totaal investeringsbedrag voor het programma ontstaat van € 1,5 miljoen.

Naast het ambassadeursterrein Plaspoelpolder, zal ook een deel van het investeringsbedrag worden ingezet voor de andere bedrijventerreinen binnen het rechtsgebied van het IPP Haaglanden door geslaagde innovaties vanuit het ambassadeursterrein te vertalen naar andere gebieden.

Revolverende en niet-revolverende investeringen

De gebudgetteerde investeringsramingen zijn deels revolverend, geld dat wordt geïnvesteerd en later weer wordt terugverdiend en opnieuw ingezet voor nieuwe investeringen, en deels niet-revolverend, geld dat wordt ingezet om het vestigingsklimaat te verbeteren, maar niet wordt terugverdiend. Het revolverende deel bestaat uit de vastgoedaankopen en fondsen. Het niet-revolverende deel heeft voornamelijk betrekking op de investeringen in schoon, heel en veilig alsmede verduurzamen, vergroenen en energietransitie.

Korte termijn: Activiteiten en ambities 2027 - Den Haag

Forepark

- Afspraak met de gebiedsregisseur/accountmanager, wat speelt er m.b.t. duurzaamheid;
- Afspraak met de Vereniging beheer Forepark m.b.t. duurzaamheid.

Fruitweg

- Analyse collectieve beveiliging;
- Eigenaren- en gebruikersscan uitvoeren;
- Gesprek aangaan met de gemeente om openbaar gebied aan te pakken;
- Diverse eigenaren binnen benaderen in het kader van langdurige leegstand, herontwikkeling en uitstraling;
- Ondersteuning bieden aan gemeente bij invoer van vergunningplicht automotive;
- Continueren collectieve surveillance.

Hoornwijck

Zie Broekpolder-Hoornwijck in Rijswijk.

Uitenhagestraat

- Analyse collectieve beveiliging;
- Eigenaren- en gebruikersscan uitvoeren.

Wateringse Veld

Zie GREX Sylvain Poonstraat – kavel 100.

Westvlietweg III

- Afronden verkeersonderzoek;
- Visualiseren en inpassing economische functies uitbreidingslocatie;
- Inpassing circulaire cluster;
- Continuering collectieve surveillance.

Ypenburg

- Vergroten van de organisatiestructuur

Zichtenburg-Kerkentuin-Dekkershoek

- Eigenaren- gebruikersscan uitvoeren;
- Meeting met eigenaren/gebruikers via belangenvereniging Bedrijven ZKD;
- Continueren inventarisatie vastgoedposities;
- Leegstand kantoren in kaart brengen;
- Pand verwerven in Zichtenburg of Kerketuinen (Koperwerf 28)
- Afspraak met DSB over parkeren en vergroenen -> Werklandschappen van de Toekomst.

Korte termijn: Activiteiten en ambities 2027 – Rijswijk

Broekpolder-Hoornwijk (inclusief Haagse deel)

- Schouw met eigenaren en gebruikers, plan van aanpak;
- Eigenaren- en gebruikersscan Broekpolder;
- Leegstand in kaart brengen;
- Status van mogelijke herontwikkelingen;
- Collectieve beveiliging opstarten.

Delftweg

- Mogelijkheden voor verduurzaming onderzoeken met bestaande eigenaren/gebruikers;
- Status van mogelijke herontwikkelingen;
- Eigenaren- en gebruikersscan uitvoeren (Anja en Kika)

Heulweg

- Collectieve beveiliging continueren;
- Schouw met eigenaren, gemeente e.a.;
- Onderzoek met afdeling Mobiliteit en Parkeren m.b.t. parkeren, uitvoeren parkeertelling en de verkeersstromen;
- Plan van aanpak opstellen met afdeling Economie.

Plaspoelpolder

- Schoon, waarbij we een zwerfui fiets met de ondernemers en de gemeente schenken inhuren om twee keer per week het zwerfui op te halen als pilot. Als dit slaagt zal dit op alle terreinen ingezet kunnen worden.
- Onderzoek naar mogelijkheden in kanszone 3
- Collectieve beveiliging continueren;
- Afronden ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan
- Start verhuur betaalbare bedrijfshuisvesting v Gijnstraat 26- 28
- Uitvoering projecten werklandschappen van de toekomst
- Aankoop verschillende panden

RijswijkBuiten - 't Haantje

- Schouw met eigenaren, gemeente e.a.;
- Inspannen voor oplossingen rondom netcongestie (zie ook Energiefonds).

Vrijenban/Zuidflank

- Schouw met eigenaren, gemeente e.a.;
- Eigenaren- gebruikersscan uitvoeren;
- Leegstand in kaart brengen komt voort uit schouw en scan;
- Onderzoek mogelijke verwervingen.

Korte termijn: Activiteiten en ambities 2027 - Algemeen

Schoon, heel en veilig

- Synergie veiligheid bedrijventerreinen;
- Pilot VPS Drone inzet inventariseren beheer, schoon-heel-veilig.

Verduurzamen en vergroenen

- Energielabels in beeld brengen.

Actief grondbeleid

- Aankoop verpauperde panden;
- Concretiseren Vastgoedfonds.

Energiefonds

Het IPP Haaglanden heeft in september 2025 het besluit genomen om revolverend energiefonds op te zetten om investeringen in duurzame energieprojecten te financieren (REF-IPP). Er is een totaal van €2.040.000,- beschikbaar gesteld voor de energietransitie en energiefonds, waarvan € 915.000,- voor Haagse bedrijventerreinen en €1.125.000,- voor de Rijswijkse bedrijventerreinen. De doelstellingen van het fonds zijn o.a.:

- Realiseren van energie- en klimaatdoelen (o.a. CO₂ -reductie en duurzame opwek);
- Bevorderen van economische meerwaarde en werkgelegenheid;
- Verhogen van sociale betrokkenheden draagvlak;
- Verzachten van netcongestie op bedrijventerreinen.

De reikwijdte van het REF -IPP richt zich op:

- Verduurzaming van eigen vastgoed van IPP-Haaglanden;
- Verduurzaming van vastgoed van individuele ondernemers via leningen;
- Collectieve gebiedsprojecten via cofinanciering en/of participatie.

M.b.t. de governance-structuur van het REF –IPP wordt de rol van de fondsmanager belegd bij de projectleider energietransitie. De fondsmanager is verantwoordelijk voor de beoordeling, uitvoering, monitoring en verslaglegging van de energieprojecten. De besluitvorming over projecten vindt plaats volgens het vijfstappenproces (haalbaarheid, toetsing, beoordeling, besluitvorming en uitvoering). De fonds- en financieringsvoorwaarden, waaronder marktconforme rentepercentages op basis van de EU – staatssteunregels, toepassing van criteria zoals CO₂ -reductie, energie-efficiëntie, financiële haalbaarheid en bijdrage aan werkgelegenheid, alsmede de mogelijkheden tot verstrekking van leningen, cofinanciering en participatie, worden in Q1-2026 verder uitgewerkt en aan het DB ter besluitvorming voorgelegd.

De volgende drie pilotprojecten aan te wijzen als eerste toetsingskaders voor inzet van het REF - IPP:

- Gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten ('t Haantje);
- Verduurzaming bedrijventerrein Westvlietweg, Den Haag;
- Verduurzaming Kalmeijer Fruitweg 11
- Herontwikkeling vastgoed aan Polakweg 8 en Van Gijnstraat 26-28, Plaspoelpolder.

De doelstelling is om in de eerste helft van 2026 een actief energiefonds operationeel te hebben en de pilotprojecten uiterlijk eind Q3-2026 te evalueren.

Hieronder worden de projecten op hoofdlijnen toegelicht.

Gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten ('t Haantje)

RijswijkBuiten heeft twee grondlocaties, H8 en H9, die zij wil gaan uitgeven aan vastgoedontwikkelaars

voor een nieuw bedrijventerrein. Eén ondernemer heeft via een publicatie recht op één kavel. Omdat netcongestie een probleem is bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is gekeken welk energieconcept het beste kan werken om het net zomin mogelijk te ontlasten. Daarbij is gekeken naar een warmte-koude opslagsysteem voor een efficiënte vorm van koelen en verwarmen in combinatie met zonnepanelen en een batterijsysteem. Bij het oprichten van het energielabel is de betreffende ondernemer, via een intentieovereenkomst, bereid in gezamenlijkheid met IPP beide € 325.000,- te investeren om het collectief en het investeringsrisico aan de voorkant te mitigeren. De bedoeling is dat zowel de ondernemer als het IPP bij voltooiing van het gebied haar inleg terugkrijgen via de overige nieuwe vastgoedontwikkelaars. Op dit moment is de haalbaarheid nog in volle gang.

Verduurzaming van Gijnstraat 28

Met het energiefonds willen we het pand op een aantal onderdelen gaan verduurzamen. De eerste is de inzet van een warmtepompsysteem die gaat dienen voor zowel ruimteverwarming en koeling. Daarnaast krijgt het pand ongeveer 100 kWp aan zonnepanelen en zetten we een batterijsysteem in om de netcongestieproblematiek aan te pakken: enerzijds om zoveel mogelijk zonne-stroom in de batterij te laden en anderzijds om extra transportvermogen te krijgen als de aansluiting dit niet kan leveren. Op dit moment wordt er een onderzoek uitgevoerd hoeveel transportvermogen het pand ongeveer nodig heeft. Het energiefonds zal ongeveer € 350.000,- investeren: Zonnepanelen, batterijsysteem en warmtepompsysteem. De overige investeringen als de luchtbehandelingskast, en het nieuwe vloerverwarming systeem zullen ongeveer € 300.000,- bij elkaar gaan kosten.

Verduurzaming Polakweg 8

Dit kantoorpand dient volgens de eisen van de aanbesteding een energielabel A te krijgen. Hierdoor is het noodzakelijk om het pand te verduurzamen voor. Hiervoor is een haalbaarheidsonderzoek gedaan door het IPP en zijn er twee verschillende energieconcepten vergeleken. Het beste energieconcept is zonnepanelen in combinatie met een warmtepompsysteem. Gezien de netcongestieproblematiek is het waarschijnlijk dat er een batterijsysteem onderdeel gaat zijn van de oplossing. Op dit moment wordt er een onderzoek gedaan naar hoeveel vermogen dit pand ongeveer nodig heeft. Na de uitkomsten is er meer zicht op wat de configuratie zal zijn van het energieconcept. De totale investering vanuit het energiefonds is ongeveer 300.000 euro, met het batterijsysteem komt dit ongeveer uit op € 350.000,- afhankelijk van de resultaten uit het onderzoek.

Verduurzaming Kalmeijer Fruitweg 11

Voor het pand aan de Fruitweg 11 in Den Haag (eigenaar: OD Vastgoed B.V., huurder: Kalmeijer”) is een integrale verduurzamingsaanpak uitgewerkt. Het gebouw (ca. 2.985 m²) heeft momenteel energielabel G. De verduurzamingsstrategie richt zich primair op twee maatregelen met de grootste impact op energieverbruik:

1. Plaatsing van zonnepanelen (ca. 180 kWp)
2. Installatie van een warmtepomp (ca. 190 kW_{th})

De totale globale investeringsraming bedraagt circa € 427.500,- (excl. optionele koeling). Deze raming omvat de warmtepomp, zonnepanelen, regeltechniek, elektrotechnische aanpassingen en bouwkundige voorzieningen.

Aandachtspunten in de verdere uitwerking zijn:

- Definitieve bepaling van het benodigde thermisch vermogen;
- Beschikbaarheid van netcapaciteit (huidige aansluiting 80 kWe);
- Nadere uitwerking van businesscase, subsidiemogelijkheden en investeringsverdeling tussen eigenaar en huurder.

Voor realisatie is een gefaseerde aanpak voorzien, startend met een intentieovereenkomst, gevolgd door projectdefinitie, haalbaarheidsstudie, besluitvorming en uitvoering. Op dit moment is huurder

momenteel aan het onderzoeken of een dergelijke investering kan worden ondergebracht bij de verhuurder waarbij het Energiefonds mogelijk ondersteuning hieraan kan bieden.

Verduurzaming bedrijventerrein Westvlietweg

Op dit moment lopen er via de gemeente Den Haag en het IPP verschillende programma's om bedrijven op bedrijventerrein Westvlietweg zich bewust te maken van de netcongestieproblematiek. Daarbij hebben we in gezamenlijkheid een aantal werksessies gehouden die inzage gaven in zowel de technische als de contractuele mogelijkheden om extra transportvermogen te kunnen krijgen binnen de netgrenzen van de netbeheerder. In 2026 gaan we extra sessies organiseren en gaan we onderzoeken of een energyhub voor duurzame (elektrisch) transport op Westvlietweg mogelijk is en op welke manier we het energiefonds hiervoor kunnen inzetten.

Vastgoedfonds

Naast voornoemde fonds heeft het IPP Haaglanden boekhoudkundig ook een revolverend vastgoedfonds opgezet waarvan de objecten in paragraaf 1.3 staan genoemd. Het vastgoedfonds is bedoeld voor de verwerving van leegstaand onroerend goed die als vliegwiel kunnen dienen voor verdere ontwikkelingen op bedrijventerreinen. We willen de mogelijkheid tot aankoop van bestaande (leegstaande) bedrijfspanden of -gronden die mogelijk in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar bedrijfsgronden onderzoeken, waardoor schuifruimte kan ontstaan voor zittende ondernemers die een uitbreidingsbehoefte hebben. De investering wordt gebruikt om de financieringskosten van het aangekochte onroerend goed te dekken. De begroting werkt als het ware als kader voor het vastgoedbeheer, dat het IPP Haaglanden aankoopt en verwerft. In 2027 zal de beheersbaarheid worden verfijnd, op basis van ervaringen, die in 2026 en eerder zijn opgedaan met het verwerven en uitgifte van verworven vastgoed.

Behoud van gezond weerstandsvermogen

De investeringsramingen betreffen indicatieve bedragen en ambities die nog niet definitief worden besteed. Voor elke investering wordt in het AB/DB IPP Haaglanden een afweging gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de financiële draagkracht van het IPP, zodat het weerstandsvermogen op een gezond niveau blijft.

Eventuele onrendabele toppen en niet-revolverende investeringen worden grotendeels gedekt door de verkoop van bestaande grond- en vastgoedposities en voor een deel uit de aanwezige reserves van het IPP Haaglanden.

Uitgangspunt is dat de liquide kaspositie van het IPP Haaglanden altijd minimaal € 3 miljoen moet bedragen. De investeringsagenda wordt regelmatig geactualiseerd, en de gemeenteraden van Den Haag en Rijswijk worden via een dynamisch proces op reguliere wijze geïnformeerd via de jaarrekening en de begroting.

1.4.1. Wat mag het kosten?

In onderstaande tabel 6 worden de lasten voor zowel de werkgebieden in Rijswijk als Den Haag gepresenteerd. In de primitieve begroting 2026 waren hierin ook de begrote investeringen in bedrijfspanden opgenomen (hieronder opgenomen met een *), maar deze worden nu in de herziene begroting 2026 en de jaren erna opgenomen in tabel 7a met de investeringen in vastgoed.

Tabel 6 : Lasten herstructurering bedrijventerreinen	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Lasten</i>							
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Den Haag</u>							
Personele kosten	€ 78.128	€ 282.488	€ 282.488	€ 292.608	€ 301.468	€ 289.988	€ 289.988
Indirecte kosten	€ 130.120	€ 165.900	€ 165.900	€ 172.400	€ 165.000	€ 176.600	€ 176.600
Overige kosten	€ 18.389	€ 650.000	€ 250.000	€ 350.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 400.000
Investeren in schoon/heel/veilig:	€ 0	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 250.000	€ 250.000
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:	€ 90.475	€ 300.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Investeren in aankoop gronden/vastgoed: *	€ 0	€ 3.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 317.112</i>	<i>€ 4.748.388</i>	<i>€ 1.123.388</i>	<i>€ 1.240.008</i>	<i>€ 1.341.468</i>	<i>€ 1.241.588</i>	<i>€ 1.191.588</i>
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Rijswijk</u>							
Personele kosten	€ 20.787	€ 225.120	€ 225.120	€ 267.200	€ 279.680	€ 256.436	€ 256.436
Indirecte kosten	€ 108.225	€ 165.900	€ 165.900	€ 172.400	€ 165.000	€ 176.600	€ 176.600
Overige kosten	€ 104.126	€ 1.525.000	€ 525.000	€ 275.000	€ 275.000	€ 0	
Investeren in schoon/heel/veilig:	€ 0	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 37.500	€ 175.000
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:	€ 0	€ 825.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 50.000	€ 75.000
Investeren in aankoop gronden/vastgoed: *	€ 0	€ 2.500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 233.138</i>	<i>€ 5.416.020</i>	<i>€ 1.166.020</i>	<i>€ 964.600</i>	<i>€ 969.680</i>	<i>€ 520.536</i>	<i>€ 683.036</i>
<u>Herontwikkeling/revitalisering Havengebied</u>							
Personele kosten	€ 11.776	€ 13.028	€ 13.028	€ 13.028	€ 13.028	€ 13.028	€ 13.028
Indirecte kosten	€ 36.075	€ 27.700	€ 30.300	€ 34.080	€ 34.205	€ 35.545	€ 36.220
Directe kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 47.851</i>	<i>€ 40.728</i>	<i>€ 43.328</i>	<i>€ 47.108</i>	<i>€ 47.233</i>	<i>€ 48.573</i>	<i>€ 49.248</i>
<u>Overige businesscases, niet grex projecten</u>							
Personele kosten	€ 2.944	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indirecte kosten	€ 144.300	€ 132.800	€ 115.200	€ 129.504	€ 129.979	€ 241.706	€ 246.296
Directe kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 147.244</i>	<i>€ 132.800</i>	<i>€ 115.200</i>	<i>€ 129.504</i>	<i>€ 129.979</i>	<i>€ 241.706</i>	<i>€ 246.296</i>
<i>totaal lasten programma</i>	€ 745.345	€ 10.337.936	€ 2.447.936	€ 2.381.220	€ 2.488.360	€ 2.052.403	€ 2.170.168

Tabel 7: Baten herstructurering bedrijventerreinen	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Baten</i>							
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Den Haag</u>							
Personele kosten	€ 0	€ 282.488	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indirecte kosten	€ 0	€ 165.900	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 552.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in schoon/heel/veilig:	€ 0	€ 297.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:	€ 0	€ 255.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:	€ 0	€ 2.550.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subsidies	€ 62.960	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 62.960</i>	<i>€ 4.103.388</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>
<u>Herstructurering bedrijventerreinen gebieden Rijswijk</u>							
Personele kosten	€ 0	€ 225.120	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indirecte kosten	€ 0	€ 165.900	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 1.296.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in schoon/heel/veilig:	€ 0	€ 148.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in duurzaamheid en vergroenen:	€ 0	€ 701.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeren in aankoop gronden/vastgoed:	€ 0	€ 2.125.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subsidies	€ 24.000	€ 0	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 24.000</i>	<i>€ 4.662.270</i>	<i>€ 375.000</i>	<i>€ 375.000</i>	<i>€ 375.000</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>
<u>Herontwikkeling/revitalisering Havengebied</u>							
Personele kosten	€ 0	€ 13.028	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indirecte kosten	€ 0	€ 27.700	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Directe kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>subtotaal</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 40.728</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 0</i>
<u>Overige businesscases, niet grex projecten</u>							
Personele kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indirecte kosten	€ 0	€ 132.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Directe kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 90.900	€ 102.240	€ 102.615	€ 106.635	€ 108.660
<i>subtotaal</i>	<i>€ 0</i>	<i>€ 132.800</i>	<i>€ 90.900</i>	<i>€ 102.240</i>	<i>€ 102.615</i>	<i>€ 106.635</i>	<i>€ 108.660</i>
totaal baten programma	€ 86.960	€ 8.939.186	€ 465.900	€ 477.240	€ 477.615	€ 106.635	€ 108.660

In bovenstaande tabel 7 werden in de begroting 2026 als baten een 85% revolverend deel van de begrote lasten opgenomen. Vanaf de herziene begroting 2026 worden als baten alleen de baten uit fondsen en/of subsidies opgenomen conform de systematiek in de jaarrekening.

Tabel 7a: Investerings - Aankopen gronden/vastgoed	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Investerings - Aankopen gronden/vastgoed</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 6.000.000	€ 1.420.000	€ 2.250.000	€ 5.000.000	€ 3.000.000
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 0	€ 6.000.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Totaal	€ 0	€ 0	€ 12.000.000	€ 5.920.000	€ 6.750.000	€ 8.000.000	€ 6.000.000

Tabel 7b: Desinvesteringen/verkoop in gronden/vastgoed	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Desinvesteringen/verkoop in gronden/vastgoed</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.550.000
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.360.000	€ 1.105.000	€ 4.250.000
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.360.000	€ 1.105.000	€ 6.800.000

Tabel 7c: Investerings - Energiefonds	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Investerings - Energiefonds</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 183.000	€ 183.000	€ 183.000	€ 183.000	€ 183.000
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 0	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000
Totaal	€ 0	€ 0	€ 408.000	€ 408.000	€ 408.000	€ 408.000	€ 408.000

Tabel 7d: Desinvesteringen - Energiefonds	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Desinvesteringen - Energiefonds</u>							
Bedrijventerreinen gebieden Den Haag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 183.000	€ 183.000	€ 183.000
Bedrijventerreinen gebieden Rijswijk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 408.000	€ 408.000	€ 408.000

In bovenstaande (nieuwe) tabel 7a worden de begrote investeringen (aankopen vastgoed) in de bedrijventerreinen in Den Haag en Rijswijk opgenomen. Tot en met de primitieve begroting werden deze gepresenteerd onder de lasten van de werkgebieden. Deze investeringen worden voor de aanschafwaarde op de balans gekapitaliseerd.

In tabel 7b worden de beoogde desinvesteringen (verkoop vastgoed) in de bedrijventerreinen in Den Haag en Rijswijk opgenomen.

De verworven (niet-leegstaande) bedrijfspanden zullen na aanschaf verhuurd worden aan bestaande of nieuwe huurders. De hieruit volgende huuropbrengsten zijn opgenomen in tabel 5.

In tabel 7c worden de investeringen op het gebied van het revolverende Energiefonds gepresenteerd (zie toelichting in paragraaf 1.4). In tabel 7d wordt een inschatting gemaakt van de desinvesteringen/terugbetalingen van de uit het oogpunt van het Energiefonds gefinancierde verduurzamingsprojecten.

1.5 Algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen bestaan vooral uit opbrengsten, welke niet aan programma's zijn toe te rekenen. De belangrijkste algemene dekkingsmiddelen worden hieronder toegelicht en inzichtelijk gemaakt in Tabel 8.

De lasten en baten hebben met name betrekking op de vastgoedexploitaties, welke gedetailleerd toegelicht staan in paragraaf 1.3 voor de begroting 2027. De meerjarige ontwikkeling van de baten en lasten heeft betrekking op de panden die via investeringen in de werkgebieden verworven worden.

Om de nieuwe ambities op het gebied van investeringen te kunnen realiseren, is de verwachting dat vanaf 2026 financieringsmiddelen moeten worden aangetrokken. Het aantrekken van financieringsmiddelen brengt ook rentelasten met zich mee, deze zijn in onderstaande tabel 8 meegenomen.

Onder de baten wordt tenslotte de rente die vergoed wordt over de rekening courant vordering op de gemeente Rijswijk uit hoofde van de saldogeregeling opgenomen.

Tabel 8 : Algemene dekkingsmiddelen	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Lasten</i>							
Overige exploitaties onderhoudslasten	€ 319.492	€ 213.450	€ 358.450	€ 448.647	€ 419.120	€ 533.789	€ 680.477
Rente externe financiering	€ 0	€ 1.800	€ 133.820	€ 239.992	€ 402.500	€ 521.474	€ 779.648
<i>Totaal lasten algemene dekkingsmiddelen</i>	<i>€ 319.492</i>	<i>€ 215.250</i>	<i>€ 492.270</i>	<i>€ 688.639</i>	<i>€ 821.620</i>	<i>€ 1.055.263</i>	<i>€ 1.460.125</i>
<i>Baten</i>							
Rente liquide middelen	€ 84.127	€ 154.600	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Verkoop diverse gronden	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Overige exploitaties	€ 375.834	€ 284.306	€ 522.306	€ 985.000	€ 1.080.167	€ 1.394.583	€ 1.796.792
<i>Totaal baten algemene dekkingsmiddelen</i>	<i>€ 459.961</i>	<i>€ 4.066.906</i>	<i>€ 4.210.306</i>	<i>€ 4.594.000</i>	<i>€ 1.140.167</i>	<i>€ 1.454.583</i>	<i>€ 1.856.792</i>
Saldo algemene dekkingsmiddelen	€ 140.469	€ 3.851.656	€ 3.718.036	€ 3.905.361	€ 318.547	€ 399.320	€ 396.667

2. Paragrafen

2.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Algemeen

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij “het vermogen van het IPP Haaglanden om niet voorziene financiële tegenvallers op te vangen waardoor de continuïteit gewaarborgd blijft”. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit (middelen waarover het IPP Haaglanden beschikt/kan beschikken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voorzijn afgesloten. De weerstandscapaciteit kan worden bepaald uit de algemene en de stille reserves.

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het Industrieschap voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenraming.

Beleid

Jaarlijks dienen de in de begroting en de rekening opgenomen risico's in de risicoparagraaf door het algemeen bestuur te worden bevestigd. Het aanhouden van weerstandsvermogen is daarom ook wel een onderdeel van het risicomanagement. Dat is dan ook de reden dat in deze paragraaf een onderverdeling wordt gemaakt naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

Beschikbare weerstandscapaciteit

Zoals hiervoor is aangegeven, kan de weerstandscapaciteit worden bepaald uit de algemene en de stille reserves.

Algemene reserve. Het totaal aan algemene reserve bedraagt volgens de jaarrekening 2025 per begin 2026 circa € 8,4 miljoen. In de begroting 2027 daalt de algemene reserve naar circa € 8,1 miljoen. Beschikking over deze reserves heeft direct gevolgen voor de exploitatie, omdat de reserves een financieringsmiddel zijn voor de investeringen in de voorraden gronden en materiële vast activa. Als het IPP Haaglanden niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het IPP Haaglanden, afhankelijk van de hoogte van de investering, gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van dit vreemd vermogen zal direct een negatief effect hebben op de exploitatie.

Beschikking over deze reserves heeft gevolgen voor zowel de gemeenten, als de exploitatie van het IPP Haaglanden.

Stille reserves. De belangrijkste stille reserves van het IPP Haaglanden kunnen voorkomen bij onroerende eigendommen. Deze reserves zijn echter niet als vrij aanwendbare reserves te beschouwen. In de berekening van de weerstandscapaciteit zijn deze als p.m. opgenomen. In 2026 en 2027 is de verwachting dat een belangrijk deel van de stille reserves wordt verkocht.

Samengevat is de geprognoseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2026 circa € 8,4 miljoen.

Uiteraard moeten hierbij ook het aantal en de omvang van de door onze organisatie spelende risico's worden betrokken. In het geval dat de risico's tot extra lasten zullen leiden, zal dit een extra beslag leggen op de middelen van de algemene reserve. Dit heeft dan structureel een negatieve invloed op de exploitatie tot gevolg.

Risico's

Onder risico's wordt verstaan: alle redelijk voorzienbare onzekerheden die niet kwantificeerbaar zijn, waardoor er geen voorzieningen kunnen worden gevormd. Kenmerk is dus dat er geen exact bedrag aan een risico gekoppeld kan worden. Het weerstandsvermogen dient om risico's af te dekken waarvoor nog geen voorziening is getroffen of waarvoor geen verzekering is afgesloten.

Weerstandsvermogen

Met ingang van de jaarrekening 2015 worden de uitkomsten van de gehanteerde methodieken van Den Haag en Rijswijk in deze paragraaf opgenomen en met elkaar vergeleken om het weerstandsvermogen van het IPP Haaglanden te bepalen en inzichtelijk te maken.

Methode Naris. Het voorlopige risicoprofiel is tot stand gekomen met behulp van een softwareprogramma (Naris), welke door de Gemeente Rijswijk wordt gehanteerd bij beoordeling van projecten, waarmee risico's systematisch in kaart kunnen worden gebracht en beoordeeld.

Belangrijkste financiële risico's			
Risico	%	Risico	Invloed
Afzet Hoornwijck	25%	Max. € 5.092.500	92,00%
Afzet Sylvain Poonsstraat	25%	Max. € 442.885	8,00%

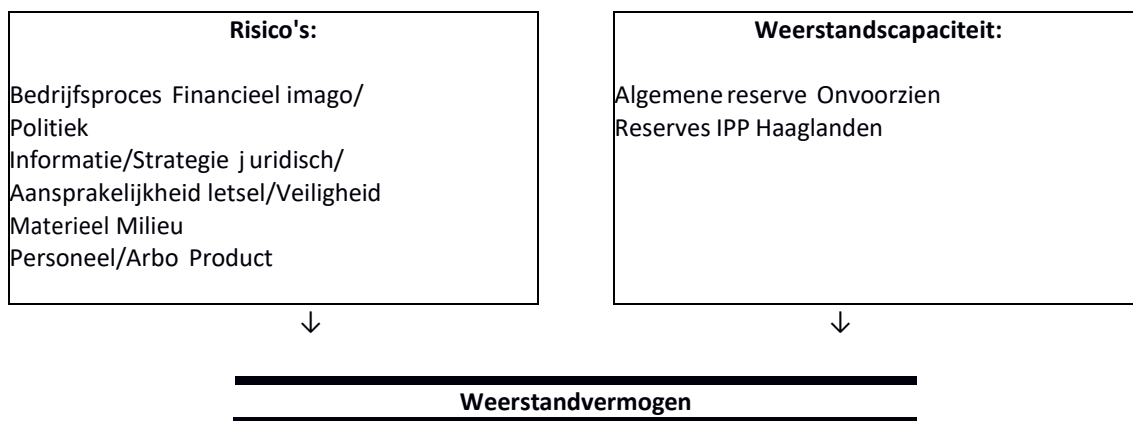
Totaal maximaal risico: € 5.535.385

Benodigde weerstandscapaciteit. Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie hebben we toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 5.535.385) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden. Uit de risicosimulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.180.133 (benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP Haaglanden bestaat uit het geheel aan middelen welke de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 8.420.068
Totaal weerstandscapaciteit	€ 8.420.068

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, leggen we de relatie tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten staat in onderstaande figuur.



De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicosimulatie voortvloeit kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandsvermogen:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 8.420.068}{€ 1.180.133} = 7,13$$

Weerstandsnorm		
Waarderingscijfer	Ratio	Betekenis
A	>2.0	Uitstekend
B	1.4-2.0	Ruim voldoende
C	1.0-1.4	Voldoende
D	0.8-1.0	Matig
E	0.6-0.8	Onvoldoende
F	<0.6	Ruim onvoldoende

De ratio valt binnen waarderingscijfer A. Geconcludeerd kan worden dat op dit moment, volgens de huidige analyse van de mogelijke risico's, vertaald in het benodigde weerstandsvermogen, de waardering 'uitstekend' van toepassing is.

Kengetallen BBV

Het BBV schrijft een aantal financiële kengetallen voor, waarvan de methodiek van berekenen op een door de wetgever bepaalde wijze is vastgesteld.

Het is de bedoeling van de wetgever dat met het opnemen van financiële kengetallen in de jaarrekening meer inzicht wordt bereikt in de onderlinge samenhang van de cijfers van een jaarrekening.

Kengetallen	Jaarrekening 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Netto schuldquote	- 3,12	-0,45	-0,49	-0,37	-1,42
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-3,12	-0,45	-0,49	-0,37	-1,42
Solvabiliteitsratio	0,99	0,66	0,57	0,51	0,37
Grondexploitatie	3,76	0,80	0,90	-0,00	-
Structurele exploitatieruimte	-0,40	0,05	0,04	0,03	0,04

Toelichting. Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde cijfers uit de balans en de programmarekening.

Netto schuldquote. Dit kengetal is negatief, omdat het IPP Haaglanden wel vorderingen heeft, maar dit is vooral de vordering op de gemeente Rijswijk wegens het rekening-courantsaldo. Deze vordering is rentedragend en volgt de rente van de Schatkist. De overige vorderingen en kortlopende schulden zijn relatief gezien zeer beperkt. Het kengetal is een percentage van de vorderingen (vooral rekening-courant met de gemeente Rijswijk) uitgedrukt in een percentage van de baten. Het getal is nu minder negatief in vergelijking met de begroting 2024, omdat de baten door incidentele verkopen toenemen. Structureel zal dit kengetal alleen maar negatiever worden, omdat het totaal van de baten afnemen en de reserves toe zullen nemen.

Dit kengetal wordt gecorrigeerd voor verstrekte leningen. Het IPP Haaglanden verstrekt op dit moment geen leningen. Om deze reden zijn beide kengetallen gelijk.

Solvabiliteitsratio. Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. Het IPP Haaglanden heeft een hoog percentage doordat er geen langlopende schulden aanwezig zijn. Het IPP Haaglanden heeft een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden, die meestal binnen een maand zijn betaald. Door het geringe bedrag is hiermee geen rekening gehouden in de begroting. Door de ambities van de komende jaren zal er om te kunnen investeren vreemd vermogen aangetrokken moeten worden. Hierdoor zal de solvabiliteitsratio in het laatste jaar tijdelijk dalen naar 40%. Na het afronden van de investeringen zal de ratio in de toekomst weer stijgen naar de oude waarde.

Grondexploitatie. Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe de waarde van de bouwgronden zich verhoudt tot de geraamde baten. De boekwaarde van de gronden is van belang omdat de waarde moet worden terugverdiend uit de grondverkopen. Hoe lager het kengetal, hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet of gedeeltelijk lukt. Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten. Een hoog percentage geeft een snelle terugverdiendtijd aan van minder dan 1 jaar. De oorzaak is dat in het totaal van de baten als incidenteel aangemerkt worden. Zonder dit effect zou de terugverdiendtijd langer zijn.

De conclusie is dat aan dit kengetal weinig waarde kan worden toegekend. Dit percentage heeft alleen waarde als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is zelden het geval. Normaliter wordt door de grilligheid dit beeld geflatteerd om een goed oordeel te kunnen geven met behulp van dit kengetal.

Structurele exploitatieruimte. Dit verhoudingsgetal geeft aan in hoeverre er structurele ruimte bestaat in het saldo van structurele lasten en -baten uitgedrukt in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten om incidentele lasten op te kunnen vangen.

Een positief percentage van 0,04 (4%) biedt ruimte om voorkomende incidentele lasten op te kunnen vangen. IN het geval van incidentele tegenvallers, kan een beroep gedaan moeten worden op de algemene reserves.

Het kengetal structurele exploitatieruimte vergelijkt de structurele baten en structurele lasten met de totale baten. Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten (waaronder de rente en aflossing van een lening) te dekken. De structurele exploitatieruimte is vanaf jaarschijf 2026 negatief. Doordat de incidentele meevallers voor slechtere tijden in een bestemmingsreserve worden ondergebracht voor de nieuwe ambities, is het kengetal vanaf 2026 negatief. Door het vormen van bestemmingsreserves kan dit gedekt worden uit incidentele baten.

Onderlinge samenhang van de kencijfers. Uit de gegeven kencijfers is te concluderen, dat het IPP Haaglanden over een zeer sterk eigen vermogen beschikt en nog geen vreemd vermogen heeft. Met de toenemende ambitie/investeringsagenda is vreemd vermogen in de komende jaren wel voorzien en dit heeft effect op de kengetallen van het IPP Haaglanden.

Er is weinig ruimte om incidentele lasten op te kunnen vangen. Hierdoor kan al snel een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve.

2.2 Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP Haaglanden heeft een parkeergarage aan de Handelskade 74 te Rijswijk. Dit object is op dit moment verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd. De parkeergarage krijgt een andere functie als mobiliteitshub en de verkoop is voorzien voor 2026. Daarmee verdwijnt dit kapitaalgoed toekomstig uit deze paragraaf.

2.3 Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

Algemeen Bestuur

Kaderstellend. Het AB heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het DB of de voorzitter is opgedragen (art. 8 van de gemeenschappelijke regeling). In de praktijk worden de begroting, jaarrekening, de (herziening van de) grondexploitaties en (grond) aan- en verkoopvoorstellen die buiten de vastgestelde kaders vallen aan het AB ter besluitvorming voorgelegd.

Dagelijks Bestuur

Bepaalt strategie. Het DB kan worden beschouwd als de bestuurlijk opdrachtgever en bepaalt als zodanig het te voeren beleid, dat op hoofdlijnen aan het AB ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het DB stuurt vooral op inhoud en op (procesmatige) randvoorwaarden.

Verder vervult het DB op aangeven van de directie in voorkomende gevallen een rol bij de bestuurlijke communicatie (onder andere richting hogere overheden en richting gemeenten) en acquisitieactiviteiten van het IPP Haaglanden. De voorzitter van het DB lijkt het meest aangewezen DB-lid dat namens het DB op dit punt als gezicht naar buiten fungeert.

Legt rechtmatigheidsverantwoording af. Het Dagelijks Bestuur stelt ieder boekjaar de rechtmatigheidsverantwoording(en) op. Doel is met een bepaalde mate van zekerheid vast te stellen dat de financiële handelingen hebben plaatsgevonden binnen de kaders van wet- en regelgeving. Het kader van de (financiële) rechtmatigheidsverantwoording bestaat uit de volgende criteria:

- Begrotingscriterium (controle op overschrijdingen van de begroting);
- Voorwaardencriterium (controle of de financiële beheershandelingen voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in wet- en regelgeving);
- Misbruik en oneigenlijk gebruik (het criterium van rechtmatigheid dat betrekking heeft op het voorkomen, detecteren en corrigeren van misbruik en oneigenlijk gebruik van gelden en eigendommen bij financiële beheershandelingen).

Directie

Uitvoering. De directie kan worden beschouwd als ambtelijk opdrachtgever, die ervoor zorgt dat de (inhoudelijke) bestuursopdracht wordt uitgevoerd en hierover verantwoording aflegt aan het DB.

Concreet zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (naast de voorbereiding en uitvoering van besluiten die vallen binnen het verkregen

directiemandaat), het doelmatig beschikbaar stellen van mensen en middelen (inrichting projectorganisatie, inhuur expertise e.d.), het nemen van beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van projecten van het IPP Haaglanden binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast). Vanaf 2017 opereert de IPP Haaglanden directie op basis van een inzet van 0,2 fte per directielid.

De directie fungeert naar buiten toe als het boegbeeld van het IPP Haaglanden voor alle zaken die tot het primaire proces behoren.

Projectleiders

De projectleiders zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de verschillende projecten. De kosten voor de inzet van de projectleiders komen ten laste van de grondexploitaties en projecten waarvoor zij werkzaamheden verrichten.

2.4 Verbonden partijen

Het IPP Haaglanden is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Den Haag en Rijswijk met een stemverhouding van 50-50%. Het IPP Haaglanden heeft geen deelnemingen c.q. belangen in andere partijen.

2.5 Grondbeleid

Inleiding

Het IPP Haaglanden voert een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP Haaglanden zich richt op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich meeneemt, zijn voor rekening van het IPP Haaglanden. Actief grondbeleid is voor het IPP Haaglanden een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in haar rechtsgebied aan te leggen conform artikel 5 van de Gemeenschappelijke Regeling IPP Haaglanden van 15 oktober 2024 en zodoende regie te hebben op het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden.

De doelstellingen van het grondbeleid van het IPP Haaglanden zijn verwoord in de Nota Grondbeleid. Deze nota is in 2015 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

Verwerving

Het IPP Haaglanden verwerft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kan het IPP Haaglanden ertoe besluiten om actief gronden te verwerven om haar doelstellingen te bereiken. Het IPP Haaglanden verwerft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinen- programmering zijn opgenomen. Voor elke, mogelijk te verwerven locatie wordt een businesscase opgesteld om de haalbaarheid en strategie van de ontwikkeling te bepalen.

Uitgifte

De voorwaarden die het IPP Haaglanden hanteert bij de verkoop van grond, zijn vastgesteld in de Algemene Verkoopvoorwaarden van het IPP Haaglanden. Om te voorkomen dat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun, dient de prijs van de grond bij uitgifte tenminste marktconform te zijn. Het IPP Haaglanden maakt bij gronduitgifte daarom gebruik van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of van een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP Haaglanden dient tenminste marktconform te zijn. Het kader

voor de grondprijzen wordt vastgesteld door middel van een taxatierapport.

De grondwaarde wordt vastgesteld door een taxateur op basis van de ligging, wat er op de grond mag worden gebouwd en de marktprijzen. Het IPP Haaglanden stelt op basis van deze grondwaarde de hoogte van de te betalen koopsom of de erfpachtcanon vast.

Grondexploitaties

Voor elk nieuw (sub)complex van gronden wordt een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van het IPP Haaglanden. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd.

De geprognosticeerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de herziening 2025 van de grondexploitatie (de jaarrekening 2025) zijn:

Hoornwijck	6.672.780 nadelig
Sylvain Poonstraat	305.273 voordelig

Er is een voorziening genomen voor Hoornwijck tot dit bedrag en dit is verrekend met het saldo van de grondexploitatie.

2.6 Lokale heffingen

Door het IPP Haaglanden worden geen belastingen c.q. retributies geheven.

2.7 Financiering

Algemeen

De financieringsparagraaf richt zich op de treasury-functie: de wijze waarop het IPP Haaglanden omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe het IPP Haaglanden omgaat met financiële risico's, de mate waarin over voldoende geldmiddelen kan worden beschikt om op korte termijn (liquiditeit) aan haar schulden te kunnen voldoen en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld.

Risicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen) zegt iets over de mate waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De geraamde investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie en gelijksoortige posten zullen in 2027 met externe financieringsmiddelen worden gefinancierd. Door de externe financiering zal het risicobeheer van het IPP wijzigen. De liquiditeitspositie is hierbij van belang, zodat er tijdig geschakeld kan worden voor het aantrekken van vreemd vermogen.

In onderstaande tabel is te zien dat het voor de investeringen van 2026 en verder noodzakelijk is om externe financiering aan te trekken.

Financieringsoverzicht	Concept Jaarrekening	Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Investeringen	€ 8.637.788	€ 13.685.838	€ 17.009.788	€ 24.429.803	€ 28.018.204	€ 34.913.204	€ 34.113.204
Reserves	€ 13.002.777	€ 16.118.952	€ 15.019.750	€ 16.993.868	€ 15.274.307	€ 13.592.789	€ 11.790.313
Financieringsoverschot (+)/tekort (-)	€ 4.364.989	€ 2.433.114	-€ 1.990.038	-€ 7.435.935	-€ 12.743.897	-€ 21.320.415	-€ 22.322.892

De meerjarenbegroting voor 2027-2030 toont een dalende reservepositie. Dit overzicht laat zien dat er een financieringstekort ontstaat. Door het aantrekken van vreemd vermogen wordt dit opgelost.

In 2027 worden leningen tot een maximum van € 7,4 miljoen aangetrokken. Om inzicht te geven over de financieringsbehoefte van de komende jaren, zijn de aan te trekken leningen niet in bovenstaand overzicht opgenomen. In 2027 wordt, afhankelijk van de renteontwikkeling zo veel mogelijk gebruik gemaakt van kortlopende leningen, dan wel leningen (langlopend) met een looptijd van 2 tot 4 jaar.

Kortlopend renterisico (Kasgeldlimiet)

Het renterisico op kortlopende geldleningen (< 1 jaar) is door de wet Fido (financiering decentrale overheden) gemaximaliseerd tot de kasgeldlimiet. Deze limiet is gesteld op 8,5% van de begrotingsomvang van 2026. In onderstaande tabel is de jaarlijkse kasgeldlimiet

Door de verwachte hogere investeringen wordt de kasgeldlimiet in de komende jaren van groter belang. Daarnaast beschikt het IPP Haaglanden, vanaf de herziene begroting 2026, over een financieringstekort, waarvoor extra middelen nodig zijn. Ondanks het financieringstekort, zie tabel op de vorige pagina, is het doel om minimale liquide middelen van € 3 miljoen aan te houden, waardoor een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk zal blijven bestaan. Door de toenemende investeringen zal er geleend moeten worden. Met de verwachte investeringen zal er geen overschrijding van de kasgeldlimiet ontstaan, waardoor het IPP Haaglanden binnen de kaders van de Wet Fido blijft.

Renterisiconorm

Het renterisico op langlopende geldleningen is aan een wettelijk maximum gebonden. Uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk spreiding in de looptijden van leningen aan te brengen, zodat geen onnodige renterisico's worden gelopen. De wettelijk vastgestelde renterisiconorm van 20% houdt in dat in enig jaar de aflossing van de lange schuld niet hoger mag zijn dan 20% van het totaal van de lasten (of de baten, indien deze hoger is dan het totaal van de lasten) volgens de begroting. Hierdoor wordt de rentegevoeligheid beperkt.

Kredietrisicobeheer

Het kredietrisico wordt veroorzaakt door de mogelijkheid dat de instelling waaraan geld is verstrekt niet in staat blijkt te zijn, de rente en aflossing op verstrekte leningen te voldoen. Door het IPP Haaglanden worden geen leningen verstrekt aan derden.

Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer betreft het financieren en uitzetten van middelen voor de perioden van één jaar of korter. Zoals aangegeven zal tot het bedrag van de kasgeldlimiet eventueel een financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Vanaf 2026 zijn er toegenomen investeringsplannen, waardoor er vreemd wordt aangetrokken. Om zo goed mogelijk op deze liquiditeitsbehoefte in te kunnen spelen, zal er een liquiditeitsprognose worden opgesteld. Deze zal regelmatig gemonitord worden.

Het IPP Haaglanden beschikt over financieringsmiddelen en belegt deze middelen via de rekening-courant positie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangt het IPP Haaglanden in 2027 naar verwachting circa 1,9 % rente. Een alternatief voor gemeenschappelijke regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (< 1 jaar) uit te zetten is ingevolge de Wet verplicht Schatkistbankieren niet voorhanden, met uitzondering van het beleggen van gelden bij overheden.

Geprognosticeerde balans

Tabel 9: Geprognosticeerde balans	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Investerings met een economisch nut	€ 3.370.704	€ 1.876.157	€ 1.876.157	€ 3.213.657	€ 3.213.657	€ 3.213.657	€ 3.213.657
Vaste activa	€ 3.370.704	€ 1.876.157	€ 1.876.157	€ 3.213.657	€ 3.213.657	€ 3.213.657	€ 3.213.657
Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	€ 5.267.084	€ 10.315.134	€ 5.267.084	€ 5.350.599	€ 0	€ 0	€ 0
Aankopen vastgoed werkgebieden	€ 0	€ 0	€ 12.000.000	€ 17.920.000	€ 23.310.000	€ 30.205.000	€ 29.405.000
Totaal uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	€ 3.994.111	€ 3.628.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Overlopende activa	€ 539.590	€ 352.818	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Vlottende activa	€ 9.800.785	€ 14.295.952	€ 20.767.084	€ 26.770.599	€ 26.810.000	€ 33.705.000	€ 32.905.000
Totaal activa	€ 13.171.489	€ 16.172.109	€ 22.643.241	€ 29.984.256	€ 30.023.657	€ 36.918.657	€ 36.118.657
Eigen vermogen							
Algemene reserve	€ 8.087.288	€ 9.066.124	€ 8.390.670	€ 8.645.396	€ 8.861.982	€ 8.942.588	€ 9.014.736
Bestemmingsreserves	€ 4.915.489	€ 7.052.829	€ 6.629.081	€ 8.348.473	€ 6.412.325	€ 4.650.201	€ 2.775.577
Totaal eigen vermogen	€ 13.002.777	€ 16.118.952	€ 15.019.750	€ 16.993.868	€ 15.274.307	€ 13.592.789	€ 11.790.313
Financieringsmiddelen	€ 168.712	€ 0	€ 7.568.491	€ 12.935.388	€ 14.694.350	€ 23.270.868	€ 24.273.344
Totaal Financieringsmiddelen	€ 168.712	€ 0	€ 7.568.491	€ 12.935.388	€ 14.694.350	€ 23.270.868	€ 24.273.344
Totaal vlottende passiva	€ 0	€ 53.156	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000
Totaal passiva	€ 13.171.489	€ 16.172.109	€ 22.643.241	€ 29.984.256	€ 30.023.657	€ 36.918.657	€ 36.118.657

De cijfers van de herziene begroting 2026 en de begroting 2027 zijn gebaseerd op de balans in de concept jaarrekening 2025.

Bovenstaand overzicht is de geprognosticeerde balans. Dit geeft de verwachte ontwikkeling van de balans van het IPP op basis van de meerjarenbegroting weer. Vanaf 2026 wordt rekening gehouden met de toename van de investeringen door de vergroting van het werkgebied, waardoor zowel de activa (vastgoed in bezit) als de passiva (financieringsmiddelen) sterk zullen toenemen.

Voor een nadere specificatie van de bedragen wordt verwezen naar bijlage II en III van deze begroting. In bijlage I is bovenstaand overzicht ook opgenomen.

3. Financiële begroting

3.1 Programmabegroting 2027

Tabel 10 : Programmabegroting 2027	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen bestuur	€ 681.600	€ 654.336	-€ 27.264
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	€ 285.000	€ 285.000	€ 0
Herstructurering werklocaties	€ 2.381.220	€ 477.240	-€ 1.903.980
Saldo programma's	€ 3.347.820	€ 1.416.576	-€ 1.931.244
Algemene dekkingsmiddelen	€ 688.639	€ 4.594.000	€ 3.905.361
saldo baten en lasten	€ 4.036.459	€ 6.010.576	€ 1.974.117
Onttrekking bestemmingsreserve			
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag		€ 940.008	€ 940.008
Onttrekking bestemmingsreserve Gavi Kavel		€ 300.000	€ 300.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk		€ 589.600	€ 589.600
Totaal onttrekking bestemmingsreserve		€ 1.829.608	€ 1.829.608
Begrotingssaldo			€ 3.803.725
Toevoeging (" + ") of onttrekking (" - ") aan de algemene reserve	€ 254.725		€ 254.725
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "	€ 3.549.000		€ 3.549.000
			€ 0

Bestemming van het resultaat

Algemene reserve. Het geraamd voordelig resultaat 2027 wordt, nadat onttrekkingen aan de bestemmingsreserve hebben plaatsgevonden, toegevoegd aan de algemene reserve. Het resultaat wat ontstaat door incidentele verkoop van een aantal locaties, wordt echter toegevoegd aan de bestemmingsreserves gebieden in Den Haag respectievelijk gebieden in Rijswijk. Zie hiervoor bijlage III (Tabel 15).

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2027 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2027 direct in de overeenkomstige reserves verwerkt.

Bestemmingsreserve. Het saldo van de lasten en baten die in 1.3 Programma Herstructurering Werklocaties zijn weergegeven voor de herontwikkeling/revitalisering gebieden in Den Haag respectievelijk gebieden in Rijswijk worden gedekt uit de bestemmingsreserve. De incidentele bate uit de verkoop van gronden/overige exploitaties, worden toegevoegd aan de bestemmingsreserves.

3.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen bestaan vooral uit opbrengsten, welke niet aan programma's zijn toe te rekenen. De belangrijkste algemene dekkingsmiddelen worden hieronder toegelicht en inzichtelijk gemaakt in Tabel 8 in paragraaf 1.5.

In 2026 worden naar verwachting de volgende locaties verkocht:

- Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan (programma algemeen bestuur)

In tabel 5b in hoofdstuk 1.3 worden deze gepresenteerd onder verkoop diverse gronden in de baten.

In de eerste helft van 2027 worden waarschijnlijk wederom locaties verkocht. Dit heeft te maken met bestemmingsplanprocedures die langer duren dan voorzien. Het gaat in 2027 over de volgende locaties:

- Sijthoff-locatie (programma algemeen bestuur)
- Nijverheidstraat (programma algemeen bestuur)
- Parkeergarage Handelskade (programma algemeen bestuur)

Om de nieuwe ambities te kunnen realiseren, is de verwachting dat vanaf 2026 financieringsmiddelen moeten worden aangetrokken. Het aantrekken van financieringsmiddelen brengt ook rentelasten met zich mee, deze zijn in bovenstaand overzicht meegenomen.

Door de nieuwe ambities is de huidige bestemmingsreserve niet meer toereikend. Vanaf 2026 zullen de twee bestaande bestemmingsreserves van Westvlietweg en Middengebied Plaspoelpolder overvloeien in twee nieuwe bestemmingsreserves. Deze twee bestemmingsreserves worden:

- Bestemmingsreserve gebieden in Den Haag
- Bestemmingsreserve gebieden in gebieden in Rijswijk

Deze toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves staan opgenomen in onderstaande tabel 11.

Tabel 11 : Bestemming resultaat	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo algemene dekkingsmiddelen	€ 140.469	€ 3.851.656	€ 3.718.036	€ 3.905.361	€ 318.547	€ 399.320	€ 396.667
Saldo algemeen bestuur	-€ 43.568	-€ 132.799	-€ 24.299	-€ 27.263	-€ 27.363	-€ 135.070	-€ 137.635
Saldo ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	-€ 234.586	€ 0	€ 305.273	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo herstructurering bedrijventerreinen (excl. Gavi kavel)	-€ 658.385	-€ 1.398.750	-€ 1.982.036	-€ 1.603.980	-€ 1.610.745	-€ 1.545.768	-€ 1.661.508
Saldo Gavi kavel			€ 0	-€ 300.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000
Programma's + algemene dekkingsmiddelen = Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)	-€ 796.070	€ 2.320.107	€ 2.016.974	€ 1.974.118	-€ 1.719.561	-€ 1.681.518	-€ 1.802.476
<u>Bestemming resultaat:</u>							
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag	€ 254.152	€ 645.000	€ 1.123.388	€ 940.008	€ 941.468	€ 841.588	€ 791.588
Onttrekking bestemmingsreserve Gavi-Kavel			€ 0	€ 300.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk	€ 209.138	€ 753.750	€ 791.020	€ 589.600	€ 594.680	€ 520.536	€ 683.036
Vrijval bestemmingsreserve Westvlietweg	€ 0	-€ 932.450	-€ 946.798	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vrijval bestemmingsreserve Middengebied Plaspoelpolder	€ 0	-€ 2.391.128	-€ 2.468.690	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Storting bestemmingsreserve gebieden Den Haag	€ 0	€ 932.450	€ 946.798	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Storting bestemmingsreserve gebieden Rijswijk	€ 0	€ 2.391.128	€ 2.468.690	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subtotaal voor resultaatsbestemming	-€ 332.780	€ 3.718.857	€ 3.931.382	€ 3.803.726	€ 216.587	€ 80.606	€ 72.148
Toevoeging (" + ") of onttrekking (" - ") aan de algemene reserve	-€ 332.780	€ 90.857	€ 303.382	€ 254.726	€ 216.587	€ 80.606	€ 72.148
Toevoeging aan de bestemmingsreserves " + "		€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Resultaat na bestemming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

3.3 Meerjarenbegroting 2027-2030

Tabel 12 : Meerjarenbegroting 2027 - 2030	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2027	2028	2029	2030
<i>Lasten</i>				
Algemeen bestuur	€ 681.600	€ 684.100	€ 710.900	€ 724.400
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	€ 285.000	€ 5.795.400	€ 0	€ 0
Herstructurering bedrijventerreinen	€ 2.381.220	€ 2.488.360	€ 2.052.403	€ 2.170.168
Totaal lasten programma's	€ 3.347.820	€ 8.967.860	€ 2.763.303	€ 2.894.568
<i>Baten</i>				
Algemeen bestuur	€ 654.336	€ 656.736	€ 575.829	€ 586.764
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	€ 285.000	€ 5.795.400	€ 0	€ 0
Herstructurering bedrijventerreinen	€ 477.240	€ 477.615	€ 106.635	€ 108.660
Totaal baten programma's	€ 1.416.576	€ 6.929.751	€ 682.464	€ 695.424
Saldo programma 's	-€ 1.931.244	-€ 2.038.109	-€ 2.080.839	-€ 2.199.144
Saldo algemene dekkingsmiddelen	€ 3.905.361	€ 318.547	€ 399.320	€ 396.667
saldo baten en lasten	€ 1.974.117	-€ 1.719.562	-€ 1.681.519	-€ 1.802.477
(+ = voordelig; - = nadelig)				
<i>Onttrekkingen bestemmingsreserve</i>				
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag	€ 940.008	€ 941.468	€ 841.588	€ 791.588
Onttrekking bestemmingsreserve Gavi Kavel	€ 300.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk	€ 589.600	€ 594.680	€ 520.536	€ 683.036
Begrotingssaldo	€ 3.803.725	€ 216.586	€ 80.605	€ 72.147
Toevoeging (" + ") of onttrekking (" - ") aan de algemene reserve	€ 254.725	€ 216.586	€ 80.605	€ 72.147
Toevoeging (" + ") of onttrekking (" - ") aan de bestemmingsreserve	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Resultaat na bestemming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Structureel begrotingssaldo				
Begrotingssaldo	€ 3.803.725	€ 216.586	€ 80.605	€ 72.147
Waarvan incidentele baten en lasten	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Structureel begrotingssaldo	€ 254.725	€ 216.586	€ 80.605	€ 72.147

Overzicht van incidentele baten en lasten

<u>Incidentele baten en lasten</u>	Concept Jaarrekening	Primitieve Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Incidentele lasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Incidentele baten	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Saldo incidentele baten en lasten</i>	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0

Toelichting:

De incidentele baten betreffen de verkopen van de overige exploitaties, zoals toegelicht in paragraaf 1.3.

4 Bijlagen

Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen

Tabel 13 : Financieringsoverzicht	Concept Jaarrekening	Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Geïnvesteed vermogen in vaste activa en gronden							
Parkeergarage Handelskade	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 2.125.000	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan	€ 0	€ 0	-€ 3.628.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Nijverheidsstraat locatie	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 259.000	€ 0	€ 0	€ 0
Sijthoff-locatie	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 1.165.000	€ 0	€ 0	€ 0
Polakweg	€ 1.739.083	€ 1.739.083	€ 1.739.083	€ 1.739.083	€ 1.739.083	€ 1.739.083	€ 1.739.083
Van Gijnstraat 26-28	€ 1.480.560	€ 1.480.560	€ 1.480.560	€ 1.480.560	€ 1.480.560	€ 1.480.560	€ 1.480.560
Van Gijnstraat 27	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.337.500	€ 1.337.500	€ 1.337.500	€ 1.337.500
Rentegevende terreinen	€ 151.062	€ 151.062	€ 151.062	€ 151.062	€ 151.062	€ 151.062	€ 151.062
Boekwaarde voorraden gronden	€ 5.267.084	€ 10.315.134	€ 5.267.084	€ 5.350.599	€ 0	€ 0	€ 0
(Des-)investeringen in werkgebieden	€ 0	€ 0	€ 12.000.000	€ 17.920.000	€ 23.310.000	€ 30.205.000	€ 29.405.000
Totaal boekwaarden	€ 8.637.788	€ 13.685.838	€ 17.009.788	€ 24.429.803	€ 28.018.204	€ 34.913.204	€ 34.113.204
Financieringsmiddelen							
Eigen vermogen							
Algemene reserve	€ 8.087.288	€ 9.066.124	€ 8.390.670	€ 8.645.396	€ 8.861.982	€ 8.942.588	€ 9.014.736
Bestemmingsreserves	€ 4.915.489	€ 7.052.829	€ 6.629.081	€ 8.348.473	€ 6.412.325	€ 4.650.201	€ 2.775.577
Totaal eigen vermogen	€ 13.002.777	€ 16.118.952	€ 15.019.750	€ 16.993.868	€ 15.274.307	€ 13.592.789	€ 11.790.313
Financieringsoverschot (+)/tekort (-)	€ 4.364.989	€ 2.433.114	-€ 1.990.038	-€ 7.435.935	-€ 12.743.897	-€ 21.320.415	-€ 22.322.892

Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden

Tabel 14 : Ontwikkeling boekwaarde gronden	Concept Jaarrekening	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bouwgrond in exploitatie						
<u>Hoornwijk</u>	-					
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	€ 11.399.195	€ 11.496.980	€ 11.738.380	€ 12.023.379		
Aanlegkosten	€ 5.363	€ 5.500	€ 5.700	€ 5.700		
Voorbereiding en toezicht	€ 3.749	€ 17.900	€ 16.400	€ 16.900		
Directe apparaatskosten	€ 25.694	€ 50.400	€ 78.200	€ 80.500		
Indirecte apparaatskosten	€ 216.451	€ 149.400	€ 166.000	€ 100.000		
Overige kosten	€ 0	€ 18.200	€ 18.700	€ 19.300		
Af: diverse opbrengsten	€ 153.471	€ 0	€ 0	€ 0		
Af: kostprijsverkopen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.573.000		
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	€ 11.496.980	€ 11.738.380	€ 12.023.379	€ 6.672.780		
Af: verliesvoorziening	€ 6.672.780	€ 6.672.780	€ 6.672.780	€ 6.672.780		
Boekwaarde na verliesvoorziening	€ 4.824.200	€ 5.065.600	€ 5.350.599	€ 0		
<u>Sylvain Poonsstraat</u>	-					
Boekwaarde per 1 januari	€ 325.790	€ 442.885				
Aanlegkosten	€ 3.841	€ 173.100				
Voorbereiding en toezicht	€ 3.898	€ 44.500				
Directe apparaatskosten	€ 37.206	€ 32.134				
Indirecte apparaatskosten	€ 72.150	€ 60.700				
Overige kosten	€ 0	€ 0				
Af: kostprijsverkopen	€ 0	€ 753.319				
Boekwaarde per 31 december	€ 442.885	€ 0				
Totaal einde boekjaar boekwaardegronden	€ 11.939.865	€ 11.738.379	€ 12.023.379	€ 6.672.780	€ 0	€ 0
Verliesvoorzieningen	€ 6.672.780	€ 6.672.780	€ 6.672.780	€ 6.672.780	€ 0	€ 0
Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden	€ 5.267.085	€ 5.065.599	€ 5.350.599	€ 0	€ 0	€ 0

Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

Tabel 15 : Toelichting op de ontwikkeling van de reserves	Concept Jaarrekening	Begroting	Herziene Begroting	Meerjarenraming in begroting 2027:			
	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Algemene reserve							
Stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar	€ 8.420.068	€ 8.975.268	€ 8.087.288	€ 8.390.670	€ 8.645.396	€ 8.861.982	€ 8.942.588
Bestemming resultaat zijnde toevoeging (" + ") of onttrekking (" - ")	-€ 332.780	€ 90.856	€ 303.382	€ 254.726	€ 216.587	€ 80.606	€ 72.148
Onttrekking wegens toevoeging aan de bestemmingsreserve investeringsagenda	€ 0	-€ 3.628.000	-€ 3.628.000	-€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoop diverse gronden	€ 0	€ 3.628.000	€ 3.628.000	€ 3.549.000	€ 0	€ 0	€ 0
stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar	€ 8.087.288	€ 9.066.124	€ 8.390.670	€ 8.645.396	€ 8.861.982	€ 8.942.588	€ 9.014.736
Bestemmingsreserves							
Bestemmingsreserve IPP Haaglanden	€ 5.378.779						
Bestemmingsreserve investeringsagenda Westvlietweg		€ 932.450	€ 946.798				
Bestemmingsreserve Gavi-Kavel		€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.200.000	€ 800.000	€ 400.000
Bestemmingsreserve investeringsagenda Middengebied Plaspolder		€ 2.391.128	€ 2.468.690				
Bestemmingsreserve investeringsagenda gebieden Den Haag				€ 1.637.410	€ 2.471.902	€ 1.530.434	€ 688.846
Bestemmingsreserve investeringsagenda gebieden Rijswijk				€ 3.491.670	€ 4.676.570	€ 4.081.890	€ 3.561.354
Stand bestemmingsreserves aan het begin van het jaar	€ 5.378.779	€ 4.823.579	€ 4.915.489	€ 6.629.081	€ 8.348.473	€ 6.412.325	€ 4.650.201
Onttrekking wegens exploitatielasten Westvlietweg	-€ 254.152						
Onttrekking wegens exploitatielasten Middengebied	-€ 209.138						
Vrijval bestemmingsreserve Westvlietweg		-€ 932.450	-€ 946.798				
Vrijval bestemmingsreserve Middengebied Plaspolder		-€ 2.391.128	-€ 2.468.690				
Storting bestemmingsreserve gebieden Den Haag		€ 2.746.450	€ 2.760.798	€ 1.774.500			
Storting bestemmingsreserve gebieden Rijswijk		€ 4.205.128	€ 4.282.690	€ 1.774.500			
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Den Haag (excl. Gavi kavel)		-€ 645.000	-€ 1.123.388	-€ 940.008	-€ 941.468	-€ 841.588	-€ 791.588
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Gavi kavel		€ 0	€ 0	-€ 300.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000
Onttrekking bestemmingsreserve gebieden Rijswijk		-€ 753.750	-€ 791.020	-€ 589.600	-€ 594.680	-€ 520.536	-€ 683.036
Stand aan het eind van het jaar	€ 4.915.490	€ 7.052.829	€ 6.629.081	€ 8.348.473	€ 6.412.325	€ 4.650.201	€ 2.775.577
Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar	€ 13.002.776	€ 16.118.953	€ 15.019.750	€ 16.993.868	€ 15.274.307	€ 13.592.789	€ 11.790.313

Toelichting:

Vanwege de uitbreiding van de gemeenschappelijke regeling, heeft het IPP Haaglanden zich voorbereid op het doen van investeringen op de laatst toegewezen gebieden en daartoe de bestemmingsreserve verruimd.

De eerder gevormde bestemmingsreserves inzake Westvlietweg en Middengebied Plaspolder, worden daarom overgeheveld naar een nieuwe bestemmingsreserve inzake Den Haag en Rijswijk. De vorming van de bestemmingsreserve dient ter dekking van het niet-revolverende deel van de

investeringen in alle werkgebieden.

De incidentele baten in 2026 en 2027 door verkoop van twee locaties worden in de beide bestemmingsreserves gestort (zie tabel 7 in paragraaf 1.5)

De ontwikkeling van de reserves zal in de jaren 2026 en 2027 fors stijgen door het realiseren van diverse verkopen.

2026:

- Burgermeester Elsenlaan

2027:

- Sijthoff-locatie
- Nijverheidstraat
- Parkeergarage Handelskade

Bijlage 4 Aanvullende informatie ingevolge de BBV-begroting 2022

Aanvullende informatie ingevolge de BBV-begroting 2022

In deze aparte bijlage wordt aanvullende informatie verstrekt, zoals is voorgeschreven door het BBV. Het gaat om informatie over

- 4.1 Uniforme indeling van taakvelden
- 4.2 Overheadkosten
- 4.3 Taakveld Treasury
- 4.4 Set van beleidsindicatoren

1. Uniforme indeling van taakvelden

Een Gemeenschappelijke Regeling is conform BBV (Wijzigingsbesluit vernieuwing BBV van 5 maart 2016) verplicht om baten en lasten te splitsen in taakvelden, in zowel de begroting als de jaarrekening. In de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 april 2016 nr. 2016-0000217051, worden taakvelden voorgeschreven. Hierna volgt een overzicht van de specifieke taakvelden, die worden gebruikt door het IPP Haaglanden ingedeeld naar kostensoorten.

Taakvelden	Begroot resultaat	Verdeling taakvelden naar programma's			
		Programma algemeen bestuur	Programma Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	Programma herstructurering bedrijventerreinen	Algemene dekkingsmiddelen
<i>bedragen x 1.000</i>					
0.1 Bestuur	0	0			
0.4 Overhead	-27	-27			
0.5 Treasury	-180				-180
0.8 Overige baten en lasten	2.181			-1.904	4.085
0.10 Mutaties reserves	1.830		1.830		
0.11 incidentele baten en lasten	-3.549				-3.549
3.2 Grondexploitatie (bedrijventerreinen)	0		0		
Totaal (baten-lasten)	255	-27	1.830	-1.904	356

2. Overheadkosten

Overheadkosten zijn volgens het BBV “alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces”. Deze kosten mogen in de meeste gevallen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de begroting 2027 zijn evenals in vorige jaren de overheadkosten in het programma algemeen bestuur opgenomen en toegerekend aan de diverse grondexploitaties en projecten.

Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

Onderdeel	Begroting 2027	Herziene Begroting 2026	Concept Jaarrekening 2025
Materieel	167	162	162
Personeel	515	444	559
Totaal apparaatskosten	682	607	722
Naar projecten	654	582	700
Restant	27	24	22

3. Taakveld Treasury

Het vermogen is belegd bij de Schatkist van de Nederlandse Staat. Voor 2027 houden we rekening met een gemiddelde rentevergoeding van 2% op jaarbasis. De verwachting is dat het aantrekken vreemd vermogen in 2027 tot rentelasten zal leiden rentelasten, waarbij rekening is gehouden met ca. 2,8% rente.

4. Set van Beleidsindicatoren

De voorgeschreven beleidsindicatoren zijn opgenomen in de ministeriële regeling van BZK van 24 maart 2016 en zijn ook voorgeschreven voor gemeenschappelijke regelingen zoals het IPP Haaglanden. Echter bijna alle beleidsindicatoren zijn van toepassing op provincies en gemeenten. Met betrekking tot het taakveld algemeen bestuur (bestuur en ondersteuning) zijn alleen de indicatoren externe inhuur en overhead van toepassing. De indicator externe inhuur geeft weinig inzicht, omdat het IPP Haaglanden geen personeel in dienst heeft. Hierdoor is de uitkomst van deze indicator 100%. De andere indicatoren van het taakveld bestuur en ondersteuning worden uitgedrukt per inwoner.