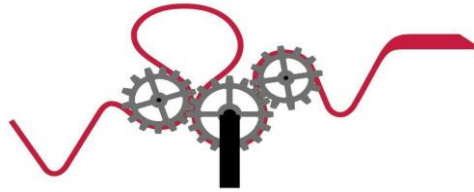


PROGRAMMABEGROTING

Industrieschap “De Plaspoelpolder”

2020-2023



[V9 16 oktober 2019](#)

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Beleidsbegroting	7
Programma Algemeen Bestuur	9
1. Inleiding	9
2. Bestuur en kernorganisatie	9
3. Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen	10
4. Wat mag het kosten?	10
Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties	11
1. Bedrijventerrein Wateringse Veld	11
2. Businesspark Hoornwijck	11
3. Wat mag het kosten?	11
Programma Herstructurering Werklocaties	12
1. Havengebied Plaspoelpolder	12
2. Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder	12
2. Wat mag het kosten?	13
Algemene Dekkingsmiddelen	14
Paragrafen	15
Weerstandsvermogen & kengetallen BBV	16
Onderhoud kapitaalgoederen	23
Bedrijfsvoering	24
Verbonden partijen	25
Grondbeleid	26
Lokale heffingen	28
Financiering	29
Financiële Begroting	31
Programmabegroting 2020	32
Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen	33
Meerjarenbegroting 2020-2023	34
Overzicht van de incidentele baten en lasten	34
Bijlagen	35
Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling transactieresultaten bouwgrondexploitatie	
Bijlage 2 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen	
Bijlage 3 Ontwikkeling boekwaarde voorraden gronden	
Bijlage 4 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen	
Bijlage 5 Kaart IPP locaties	
Bijlage 6 BBV	

Voorwoord

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2020 - 2023 van het Industrieschap De Plaspoelpolder (IPP).

Deze meerjarenbegroting is later dan gebruikelijk aan u ter besluitvorming voorgelegd; de wettelijke termijn waarbinnen de meerjarenbegroting dit jaar had moeten worden vastgesteld is overschreden.

De reden dat we dit jaar meer tijd hebben genomen dan gebruikelijk is heeft in belangrijke mate te maken met de reacties op de conceptbegroting eerder dit jaar van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling, te weten de gemeenten Rijswijk en Den Haag. Die reacties zijn als volgt samen te vatten:

- Er is behoefte voor verkennend overleg betreffende de beoogde inzet van het Industrieschap voor de middellange en mogelijke lange termijn in relatie tot de urgentie van het zoeken naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid en een daarmee samenhangende aanpak van herstructurering en verduurzaming van delen van oude bedrijfsterreinen. De kernvraag daarbij is welke rol het Industrieschap kan en wil vervullen voor beide gemeenten;
- Er is behoefte om bij ongewijzigd beleid (dus bij realisatie en afbouw van de huidige opgaven) een raming vast stellen van de nog te maken plankosten (direct en indirect) tot en met 2023, indien het hiervoor genoemde overleg de conclusie zou opleveren dat binnen deze periode geen nieuwe opgaven door het Industrieschap worden opgepakt.

Om tot beantwoording van deze twee reacties te komen heeft de directie van het Industrieschap een verkennend overleg gehad met de eerst betrokken wethouders vanuit de gemeenten Den Haag en Rijswijk, tevens ook bestuurslid van het Industrieschap.

In dit verkennend overleg hebben beide bestuursleden de ambitie uitgesproken het IPP actief in te willen zetten voor verschillende opgave op bestaande bedrijventerreinen in zowel Rijswijk als Den Haag. Hierbij valt te denken de Plaspoelpolder in Rijswijk en Zichtenburg, Kerketuinen, Dekkershoek (ZKD) in Den Haag.

Deze ambitie zal in 2019 worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van het IPP. Wanneer zij deze ambitie bekrachtigt zal de directie van het IPP in 2020 een aantal concrete projecten/businesscases (raming van kosten, investeringen en opbrengsten) uitwerken in samenwerking met beide gemeentes en deze verwerken in een voorstel waarover besluitvorming moet plaatsvinden in het bestuur van het IPP, de colleges en gemeenteraden van beide gemeenten. De besluitvorming zal naast de concrete opgave ook betrekking hebben op de looptijd en inhoud van de gemeenschappelijke regeling. De planning is deze besluitvorming te laten plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2020 zodat deze kan worden meegenomen in de meerjarenbegroting van 2021 en verder.

Zolang er nog geen besluitvorming over de boven beschreven ambitie heeft plaatsgevonden is er sprake van ongewijzigd beleid. Dit betekent dat de voorliggende meerjarenbegroting is opgesteld uitgaande van de huidige opgave van de gemeenschappelijke regeling.

De directie is zich bewust dat de apparaatskosten in overeenstemming moeten zijn met de opgave. Bij ongewijzigd beleid wordt één grondexploitatie voor het einde van de looptijd van de gemeenschappelijke regeling afgesloten. De tweede grondexploitatie overschrijdt in looptijd de looptijd van de gemeenschappelijke regeling. Dit betekent dat deze grondexploitatie moet worden betrokken bij de liquidatie (bij ongewijzigd beleid!) van de gemeenschappelijke regeling. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en ten opzichte van de vorige begroting teruggebracht. Deze indirecte plankosten worden de komende jaren tot einde van de gemeenschappelijke regeling niet verder afgebouwd omdat de

liquidatie van de gemeenschappelijke regeling veel inzet vraagt. De directe plankosten worden daarentegen in de komende jaren sterk teruggebracht in overeenstemming met de opgave.

De ontwikkeling van de Treubstraat en omgeving in de Plaspoelpolder verloopt succesvol. Het Industrieschap heeft daar op risico een zeer slechte plek in het bedrijventerrein aangekocht en aangepakt en werkt nu met goede resultaten aan de herstructurering van dit gebied. De eerste bedrijven hebben zich inmiddels op de locatie gevestigd. De aanpak van de locatie Treubstraat is een voorzetting van de ervaringen die zijn opgepakt bij ontwikkeling van de inmiddels opgeleverde locatie Harbour Village en de herinrichting van het ZKD-terrein.

Het gebied Harbour Village maakt onderdeel uit van het zogenaamde Havengebied van de Plaspoelpolder. In het Havengebied heeft het Industrieschap nog enige verspreid liggende grondposities. We zijn met de betrokken marktpartijen en de gemeente Rijswijk in overleg over de inbreng van onze grondpositie met als onderliggende doelstelling ook in dit gebied nieuwe bedrijfshuisvesting mogelijk te maken.

Voor het N-kavel in Hoornwijck is inmiddels een eerste stedenbouwkundige verkenning en een haalbaarheidsstudie gemaakt.

Deze verkenning en studie wordt in overleg met de gemeente Den Haag opgesteld, en gaat van een invulling van beperkt kantoren en meer ruimte voor bedrijvigheid. De uitkomsten van deze studie en de bestuurlijke besluitvorming die daarover moet plaats vinden, wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2020. In dezelfde periode wordt ook de belangstelling uit de markt voor deze locatie gepolst. Enige haast met het maken van een ontwikkelkeuze voor deze locatie is wel aan de orde, gegeven het feit dat vanaf 2021 bij oplevering van de Rotterdamse baan de locatie bouwrijp wordt opgeleverd aan het Industrieschap.

De financiële en facilitaire bijdrage van het Industrieschap aan Businesspark Haaglanden (BPH) loopt na dit jaar af. Het Industrieschap blijft als partner wel betrokken bij het werk van BPH. De wijze waarop wordt nog uitgewerkt. Het Industrieschap is ook participant van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland. Deze stichting die o.m. het jaarlijkse bedrijventerreinencongres organiseert, richt zich in toenemende mate ook op het doen van collectief onderzoek naar vraagstukken op het terrein van digitalisering, energietransitie en nieuwe verdienmodellen voor bedrijventerreinen. De kennis en kunde die daarbij wordt opgedaan is niet alleen ten nutte van het Industrieschap, maar wordt gedeeld met de deelnemers in BPH.

Voor de volledigheid vermelden wij dat het uitgangspunt voor deze meerjarenbegroting is gebaseerd op de vastgestelde grondexploitaties van het IPP met prijspeil 1 januari 2018.

Tot slot nog opgemerkt dat vanwege de vertraging inzake de indiening van de begroting bij de Provincie Zuid-Holland als toezichthoudend orgaan, inmiddels overleg met de provincie heeft plaats gevonden. De provincie heeft gehoord onze argumenten aangegeven er begrip voor te hebben dat de begroting buiten de termijn bij de provincie wordt ingediend en ziet daarin geen aanleiding tot het toepassen van preventief toezicht.

Het Industrieschap richt zich op de huisvesting van bedrijven met als doel behoud en groei van werkgelegenheid. Het IPP doet dat nu al meer dan 65 jaar en is hiermee het oudste gemeenschappelijke regeling van Nederland. Volgend jaar wordt besloten hoe de toekomst van het IPP eruit gaat zien. Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Het Dagelijks Bestuur IPP

Beleidsbegroting

Programma Algemeen Bestuur

1. Inleiding

In dit programma worden de kosten van het bestuur, de kernorganisatie en de kosten van de nieuwe ontwikkelingen beschreven en verantwoord.

2. Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, laten vanaf 2012 een dalende trend zien. Ten opzichte van 2018 zijn de kosten in 2019 wederom afgenomen. De afgelopen jaren heeft de focus van het IPP gelegen op interne kostenbesparingen. Vanaf 2018 heeft het IPP zich vooral gericht op intensiveren van de samenwerking met Businesspark Haaglanden. De apparaatskosten moeten in overeenstemming zijn met de huidige opgave. Bij ongewijzigd beleid wordt één grondexploitatie voor het einde van de looptijd van de gemeenschappelijke regeling afgesloten. De tweede grondexploitatie overschrijdt in looptijd de looptijd van de gemeenschappelijke regeling. Dit betekent dat deze grondexploitatie moet worden betrokken bij de liquidatie (bij ongewijzigd beleid!) van de gemeenschappelijke regeling. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en ten opzichte van de begroting 2018 verder teruggebracht. Deze indirecte plankosten worden de komende jaren tot einde van de gemeenschappelijke regeling niet verder afgebouwd omdat de liquidatie van de gemeenschappelijke regeling veel inzet vraagt

Programma algemeen bestuur						
	jaarrekening 2018	raming 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023
Lasten						
Bestuurs- en beheerskosten	498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
totaal lasten programma	498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
Baten						
Doorberekenende bestuurs- en beheerskosten	498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
totaal baten programma	498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)	0	0	0	0	0	0
Programma algemeen bestuur						
Lasten						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bestuurskosten	107.868	67.160	68.503	68.503	68.503	68.503
Beheerskosten	390.229	358.980	285.427	285.427	285.427	285.427
Totaal	498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
Bestuurskosten						
De bestuurskosten bestaan uit:	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- advieskosten	48.806	25.000	25.500	25.500	25.500	25.500
- accountantskosten,	27.500	25.000	25.500	25.500	25.500	25.500
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	3.403	3.200	3.264	3.264	3.264	3.264
- bijdragen CBBR/SKBN	8.630	5.230	5.335	5.335	5.335	5.335
- bijdrage Businesspark Haaglanden	9.000	0	0	0	0	0
- overige kosten	10.529	8.730	8.905	8.905	8.905	8.905
	107.868	67.160	68.503	68.503	68.503	68.503
Beheerskosten						
De beheerskosten bestaan uit:	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- huisvestingskosten	0	50.915	51.933	51.933	51.933	51.933
- burekosten directie en administratie en ondersteuning	368.754	287.000	211.160	211.160	211.160	211.160
- archiefbeheer	21.475	21.065	22.334	22.334	22.334	22.334
	390.229	358.980	285.427	285.427	285.427	285.427
De burekosten directie en administratie betreffen de in rekening gebrachte aantal uren van directie en administratieve- en secretariële ondersteuning.						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Directie	54.200	55.800	40.200	40.200	40.200	40.200
Control	84.420	84.420	69.420	69.420	69.420	69.420
Administratief/secretariaat	183.934	100.580	61.540	61.540	61.540	61.540
Secretaris	46.200	46.200	40.000	40.000	40.000	40.000
	368.754	287.000	211.160	211.160	211.160	211.160

Bestuurs- en beheerskosten								
<i>Baten</i>								
Doorberekende indirecte kosten aan projecten								
De lasten van het programma algemeen bestuur worden als volgt over de projecten verdeeld:								
			gerealiseerd	raming	raming	raming	raming	raming
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
verdeelsleutels:								
Hoornwijk			50%	50%	50%	50%	0%	0%
Nieuwe projecten							50%	50%
Treubstraat e.o			50%	50%	50%	50%	50%	50%
Totaal projecten			100%	100%	100%	100%	100%	100%
Verdeeld in bedragen:								
Hoornwijk			249.049	213.070	176.965	176.965	0	0
Nieuwe projecten							176.965	176.965
Treubstraat e.o			249.049	213.070	176.965	176.965	176.965	176.965
Totaal projecten			498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931

3. Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen

In 2019 is besloten hoe de regionale samenwerking in Businesspark Haaglandenverband (BPH) wordt georganiseerd en geprofessionaliseerd. BPH is een netwerkorganisatie, die zorg draagt voor onderlinge gemeentelijke afstemming in onze regio als het gaat om ruimte voor bedrijven en groei van werkgelegenheid. Het IPP is vele jaren facilitator geweest van BPH en heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan het succes van BPH.

4. Wat mag het kosten?

			jaarrekening	raming	raming	raming	raming	raming
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Lasten</i>								
Bestuurs- en beheerskosten			498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
<i>totaal lasten programma</i>			498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
<i>Baten</i>								
Doorberekende bestuurs- en beheerskosten			498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
<i>totaal baten programma</i>			498.097	426.140	353.931	353.931	353.931	353.931
<i>Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)</i>			0	0	0	0	0	0

Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

1. Bedrijventerrein Wateringse Veld

Het mogelijk te ontwikkelen kavel op Wateringse Veld aan de Sylvain Poonsstraat waarbij een parkeervoorziening in hetzelfde gebied wordt heringericht om zonder verlies van parkeercapaciteit een bouwkaavel mogelijk te maken is naar verwachting in 2020 gerealiseerd. Na deze realisatie is er verder geen IPP ontwikkeling meer op Wateringse Veld. Het project op wordt in 2019 getoetst op haalbaarheid. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is de keuze om de kavel "as is" aan te bieden in de markt, of dat er een mini GREX opgestart zal moeten worden. De grondexploitatie Wateringse Veld werd al eind 2017 gesloten.

2. Businesspark Hoornwijck

Binnen de grondexploitatie Hoornwijck is nog één uitgeefbare kavel te weten: de N-Kavel. De kavel kan pas na de realisatie van de Rotterdamsebaan (ROBA) verder worden uitgewerkt. De N-kavel is op dit moment nog in gebruik als bouwketenpark van de projectorganisatie (ROBA) en de bak van de Rotterdamsebaan loopt dwars door de kavel. Dit zal in ieder geval nog tot 1 juli 2020 duren. De plot bestaat uit een oostelijk deel en een westelijk deel. Het oostelijke deel van de kavel (opp. ca. 4750m²) wordt mogelijk al eind 2020 door de ROBA bouwrijp aan het IPP opgeleverd.

Het westelijk deel zal na de afrondende werkzaamheden van de ROBA ter beschikking worden gesteld. Aangezien het westelijk deel bouwrijp wordt geleverd gaat het IPP er voorsnag vanuit dat de grond 1 januari 2021 ter beschikking wordt gesteld.

In 2019 zijn de stedenbouwkundige varianten verkend en de financiële kaders getoetst in samenwerking met de gemeente Den Haag. Na het vaststellen van de financiële kaders kan de tender procedure worden gestart en wanneer hier een geslaagde tender kandidaat uit volgt zal naar verwachting in 2020 het bestemmingsplan gewijzigd worden. Waarna het bestemmingsplan is gewijzigd kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en de levering van de kavel definitief plaatsvinden. Aangezien het westelijk deel eerder ter beschikking kan komen richt het IPP zich op een levering van de grond van het oostelijk deel in 2020 en het westelijk deel in 2021.

3. Wat mag het kosten?

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties						
	jaarrekening 2018	raming 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023
Lasten						
Bouwgrond in exploitatie, kostprijs grondverkoop, zie bijlage I	261.388	0	1.237.500	3.712.500	0	0
totaal lasten programma	261.388	0	1.237.500	3.712.500	0	0
Baten						
Bouwgrond in exploitatie, opbrengsten grondverkoop, zie bijlage I	0	0	1.237.500	3.712.500	0	0
totaal baten programma	0	0	1.237.500	3.712.500	0	0
Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)	-261.388	0	0	0	0	0

Zie ook de bijlagen vanaf blz. 35 voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

Programma Herstructurering Werklocaties

1. Havengebied Plaspoelpolder

In dit gebied heeft het Industrieschap nog enige verspreid liggende grondposities. We zijn met de betrokken marktpartijen en de gemeente Rijswijk in overleg over de inbreng van onze grondpositie met als onderliggende doelstelling ook in dit gebied nieuwe bedrijfshuisvesting mogelijk te maken.

2. Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder



In 2018 zijn scenario-analyses voor de complexen van locatie Treubstraat e.o. gemaakt. In april 2019 is gestart met de sloop en sanering van complexen 2 en 3. Parallel daaraan is de planvorming verder uitgewerkt.

De ontwikkeling van complexen 2 en 3, gelegen in de bedrijfsstraten Van Gijnstraat en Frijdastraat, zal vooral gericht zijn op maakindustrie en overige bedrijvigheid. Bij de ontwikkeling van complexen 2 en 3 zal een verplichting worden meegegeven om “natuurinclusief” te bouwen. Daarin is meegenomen dat er ruimte moet worden geboden aan de huisvesting van meerdere verblijfsruimten en kraamkoloniën van gewone dwergvleermuizen als mitigerende maatregel als alternatieve verblijfplaats t.b.v. de sloop c.q. herontwikkeling van complex 1.

De gronden (complexen 2 en 3) worden openbaar middels een tender met voorselectie in de markt gezet. Doel van de voorselectie (fase 1) is het selecteren van maximaal vier kandidaten die doorgaan naar de definitieve selectie (fase 2). In de voorselectie zal o.a. worden gekeken wat de ervaring van de ontwikkelaar is in transformatie/herontwikkeling, of de ontwikkelaar solvabel genoeg, wat de visie is m.b.t. het perceel en welke planning wordt voorzien. In fase 2 dienen de vier geselecteerde partijen hun plannen verder uit te werken

aan de hand van gunningscriteria en wordt er een definitieve bieding verwacht.

Op meerdere vlakken wordt gestreefd naar bovengemiddelde investeringen in innovatieve en duurzame maatregelen. Dit in aansluiting met de duurzaamheidsambities die in ontwikkeling zijn bij Businesspark Haaglanden met de volgende aandachtsgebieden; CO₂-uitstoot vermindering, de circulaire economie en duurzame opwekking van energie.

Het IPP ontwikkelt niet zelf maar zal één of meerdere ontwikkelpartners selecteren om de herontwikkeling uit te voeren. De grondexploitatie houdt daarvoor, uitgaande van sloop-nieuwbouw, de volgende planning aan:

De eerste helft van 2019 worden de panden op locaties 2 en 3 gesloopt en begin 2020 verkocht. Locatie 5 kan begin 2020 worden gesloopt en ook in 2020 worden verkocht.

De nieuwbouw op de locaties 2 en 3 is naar verwachting eind 2021 gerealiseerd. Dan kan pas in 2022 worden gestart met de sloop van de panden op locatie 1 i.v.m. de voornoemde verplaatsing van de vleermuizen. De verkoop van de grond van locatie 1 staat in 2023 gepland.

In de vigerende grondexploitatie Treubstraat e.o. wordt uitgegaan van grondverkoop in bouwrijpe staat. Onderzocht wordt nog of we, in afwijking van de grondexploitatie, complexen 1 en 5 in bestaande toestand kunnen tenderen met voorselectie om zodoende mogelijk een versnelling van de herontwikkeling te kunnen bewerkstelligen en de grondexploitatie te kunnen optimaliseren.

3. Wat mag het kosten?

Herstructurering werklocaties						
	jaarrekening	raming	raming	raming	raming	raming
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten						
Bougrond in exploitatie, kostprijs grondverkoop, zie bijlage I	-700.515	0	2.263.496	0	0	1.529.386
totaal lasten programma	-700.515	0	2.263.496	0	0	1.529.386
Baten						
Bougrond in exploitatie, opbrengsten grondverkoop, zie bijlage I	0	0	2.263.496	0	0	1.529.386
totaal baten programma	0	0	2.263.496	0	0	1.529.386
Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)	700.515	0	0	0	0	0

Zie ook de bijlagen vanaf blz.35 voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

Algemene dekkingsmiddelen						
	jaarrekening	raming	raming	raming	raming	raming
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten						
kostprijsverkoop materiële vaste activa	405.075	0	0	0	0	0
niet toe te rekenen kosten losse verkoop Treubstraat	322.148					
overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	17.317	33.238	10.124	10.124	10.124	10.124
totaal lasten algemene dekkingsmiddelen	744.540	33.238	10.124	10.124	10.124	10.124
Baten						
opbrengsten materiële vaste activa	610.000					
rente geïnvesteerd vermogen	7.586	7.586	0	0	0	0
rente belegde overtollige liquiditeiten (kapitaaloverschot)	0	48.318	0	0	0	0
overige exploitaties	119.811	95.083	96.762	96.762	96.762	96.762
nieuwe herontwikkeling en besparing op de algemene kosten	0	0	0	0	0	0
totaal baten algemene dekkingsmiddelen	737.397	150.987	96.762	96.762	96.762	96.762
Saldo algemene dekkingsmiddelen	-7.143	117.749	86.638	86.638	86.638	86.638
programma's + algemene dekkingsmiddelen						
Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)	431.984	117.749	86.638	86.638	86.638	86.638
<u>bestemming resultaat:</u>						
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)						
reserve duurzaamheidsproject Plaspoelpolder	-84.867					
algemene reserve (restant)	516.851	117.749	86.638	86.638	86.638	86.638
totaal mutaties bestemmingsreserves	431.984	117.749	86.638	86.638	86.638	86.638
resultaat na bestemming	0	0	0	0	0	0

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar blz. 33
 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen van de onderliggende begroting.

PARAGRAFEN

Weerstandsvermogen & Kengetallen BBV

1. Algemeen

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij "het vermogen van het Industrieschap de Plaspoelpolder 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 beschikt / kan beschikken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn 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 IPP voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenraming.

2. 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.

3. Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Algemene reserves

Het totaal aan reserves bedraagt volgens de laatste jaarrekening per **begin 2020 totaal circa € 11,9 miljoen**, (jaarrekening 2018 per ultimo 2018 € 11,8 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 niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het IPP gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van dit vreemd vermogen zal direct op de exploitatie drukken.

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

Stille reserves

De belangrijkste stille reserves van het IPP 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.

Samengevat is de beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2020 € 11,9 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.

4. 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 te bepalen en inzichtelijk te maken.

Methode Rijswijk

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				
Risiconummer	Risico	Kans	Financieel gevolg	Invloed
R520	Afzet Hoornwijk	50%	max.€ 4.416.000	62,2%
R524	Afzet Treubstraat en omgeving	50%	max.€ 2.617.000	36,9%
R525	Vennootschapsbelasting plicht	25%	max.€ 67.000	0,9%

Totaal maximaal risico € 7.100.000

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 7,1 miljoen) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden.

Uit de risico simulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 3.530.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

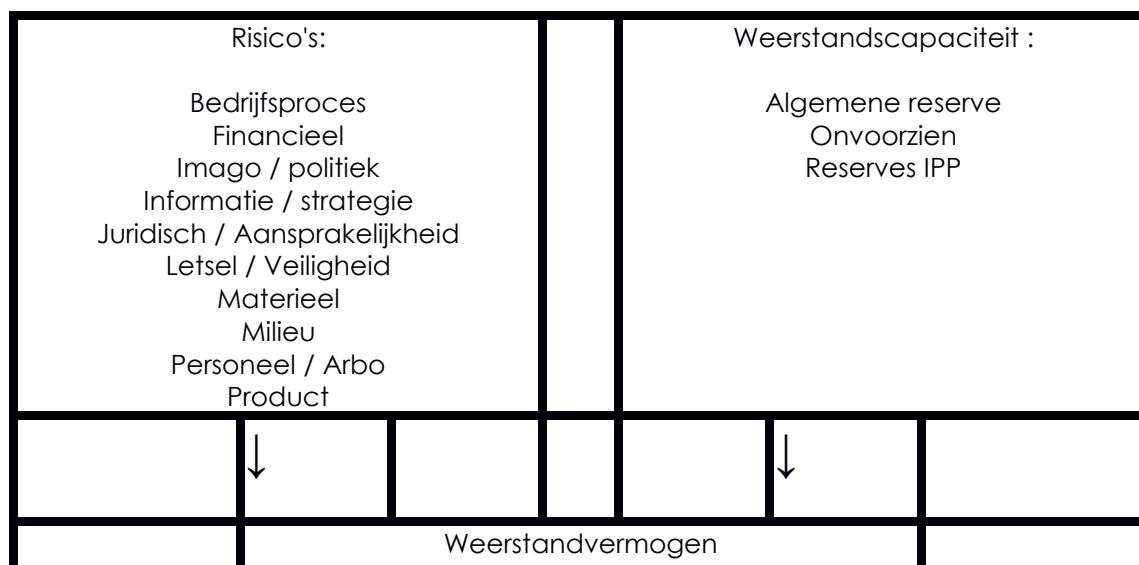
Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 11.921.007
Totale weerstandscapaciteit	€ 11.921.007

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten wordt in onderstaande figuur weergegeven.



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

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 11.921.000}{€ 3.530.000} = 3,37$$

Weerstandsnorm		
Waarderingcijfer	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 waarderingcijfer 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.

Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandvermogen (Methode Rijswijk: Naris) is ook de risicobepaling voor grondexploitaties door de gemeente Den Haag opgenomen (Methode Den Haag).

Methode Den Haag

Grondexploitaties

Conform het uitgangspunt van het *Meerjaren Programma Grondbedrijf* van de gemeente Den Haag worden de risico's voor vergelijkbare grondexploitaties verdeeld in marktrisico's en projectrisico's en -kansen.

Uitgangspunten marktrisico:

Marktrisico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programma risico's, veranderende markt omstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen worden twee uitgangspunten gehanteerd:

- 12% grondprijsverlaging en
- 3 jaar vertraging in de uitgifte (rentederving).

De marktrisico's voor de grondexploitaties van het IPP betreffen tegenvallende markt omstandigheden en programmatische risico's voor de projecten Hoornwijck en Treubstraat. De projecten Wateringse veld en Harbour Village zijn in 2017 afgesloten dus deze kennen geen marktrisico's meer.

Met ingang van 1 januari 2016 is de post rente vervallen bij de grondexploitatie naar aanleiding van nieuwe regels in zake het BBV. De post 3 jaar vertraging (rentederving) is hiermee komen te vervallen, maar in de plaats hiervan is bij de projectrisico's het risico op 1 tot 2 jaar extra plankosten (en beheer) opgenomen.

De overige projectrisico's en-kansen omvatten project specifieke risico's, zoals bijvoorbeeld aanbestedingsrisico's voor bouw- en woonrijpmaken, grondvervuiling, extra plankosten, met een benoembare kans van optreden (impact). Bij een impact van hoger dan 50% wordt deze opgenomen in de exploitatie, anders maakt het onderdeel uit van het weerstandsvermogen.

Uitkomst berekening risico en benodigd weerstandsvermogen Haagse methode

Hoofdstuk	Ongewenste gebeurtenis	Risico	%	Impact
Projectrisico's				
Tijdelijk beheer Treubstraat				
Tijdelijk beheer Treubstraat	1 jaar extra kosten tijdelijk beheer	€ 10.000	50%	€ 5.000
Asbestsanering Treubstraat				
Asbestsanering Treubstraat	asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes	€ 50.000	50%	€ 25.000
Plankosten				
Plankosten Treubstraat	1 jaar vertraging plan Treubstraat	€ 200.000	50%	€ 100.000
Plankosten Hoornwijk	2 jaren vertraging plan Hoornwijk	€ 400.000	50%	€ 200.000
Totaal plankosten		€ 600.000		€ 300.000
Overige kosten	vennootschapsbelasting	€ 165.000	25%	€ 41.000
Totaal overige kosten		€ 165.000		€ 41.000
Totaal projectrisico's		€ 825.000		€ 371.000
Marktrisico				
Uitgifte Treubstraat				
Uitgifte Hoornwijk	12% lagere grondprijs Hoornwijk	€ 594.000	100%	€ 594.000
Uitgifte Treubstraat	12% lagere grondprijs Treubstraat	€ 425.000	100%	€ 425.000
Totaal risico's		€ 1.844.000		€ 1.390.000
Hoofdstuk				
	Gewenste gebeurtenis	Kans	%	Impact
Projectkansen				
Sloop Treubstraat	lagere raming sloop door verkoop materialen	€ 25.000	50%	€ 13.000
Totaal kansen		€ 25.000		€ 13.000
Totaal saldo risico's en kansen		€ -1.819.000,00		€ -1.377.000,00

grondexploitatie 2018	€ 921.000
verschil	-€ 2.298.000
vervallen kans N-kavel	-€ 1.725.000
opname marktrisico N-kavel	-€ 594.000
voordelig verschil Vennootsch	€ 21.000
Totaal verschil	-€ 2.298.000

Verschil met risicoparagraaf grondexploitatie 2018 prijspeil 1-1-2018

In 2019 is aan de afdeling Grondzaken van de gemeente Den Haag advies gevraagd ten aanzien van de taxatie van het huidige programma op de N-kavel. Uit dit advies blijkt dat bij het huidige programma de gronden op maximaal € 4.950.000 worden getaxeerd. Bij de grondexploitatie 2018 met prijspeil 1-1-2018 werd nog uitgegaan van een rapport uit 2016, waarbij sprake was van een minimale grondopbrengst van € 4.950.000 en een maximale grondopbrengst van € 8.400.000. Op basis van het verschil tussen de minimale en maximale grondopbrengst is bij de grondexploitatie 2018 een kans van € 1.725.000 opgenomen (50% kans van € 3.450.000). Naar aanleiding van het recente advies van de afdeling Grondzaken vervalt deze kans. Omdat de € 4.950.000 als maximale opbrengst wordt gezien, wordt tevens, conform de systematiek van de gemeente Den Haag, een marktrisico opgenomen van 12% over deze grondopbrengsten, te weten € 594.000. Bij de volgende actualisatie van de grondexploitatie zal een nieuw stedenbouwkundig programma voor de locatie Hoornwijk worden gepresenteerd en zullen de opbrengsten en bijbehorende risico's worden herijkt.

Daarnaast is er een nieuw advies van de accountant gekomen ten aanzien van de vennootschapsbelasting. Bij de grondexploitatie van 2018 bedroeg het risico op vennootschapsbelasting € 62.000 terwijl nu uitgegaan wordt van € 41.000. Dit geeft een positief verschil van € 21.000.

Uitkomst beide methodes

Uit de berekeningen volgens de *Methode Den Haag* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.377.000.

De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de Rijswijkse methode bedraagt € 3.530.000.

Gezien het feit dat de beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP € 11,9 miljoen bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande reserves.

5. 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 2018	begroting 2019	begroting 2020
- netto schuldquote	-196%	-366%	-193,2%
- netto schuldquote Gecorrigeerd			
voor alle verstrekte leningen	--196%	-366%	-193,2%
- solvabiliteitsratio	98%	100%	100%
- grondexploitatie	39%	183%	58%
- structurele exploitatieruimte	4%	4%	3%

Toelichting:

Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde onderdelen van de jaarrekening of de balans.

Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat het IPP wel vorderingen heeft, maar zeer beperkt is in kortlopende schulden. Het kengetal is een percentage van de vorderingen uitgedrukt in een percentage van de baten. Het negatieve getal fluctueert, omdat de reserves toenemen en tegelijkertijd het totaal van de baten afnemen. Hierdoor ontstaat er meer liquiditeit.

Apart wordt dit kengetal gecorrigeerd voor verstrekte leningen. Het IPP verstrekt geen leningen. Om deze reden zijn beide kengetallen gelijk.

Solvabiliteitsratio

Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. Het IPP heeft een hoog percentage doordat er geen langlopende schulden aanwezig zijn. Het IPP heeft een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden. Met deze laatste categorie wordt in de begroting geen rekening gehouden.

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 grondverkoop. Hoe lager het kengetal hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet geheel lukt.

Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties circa € 7,0 miljoen uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 4,0 miljoen. Een hoog percentage van 58% geeft een snelle terugverdiensnelheid aan van circa 2 jaar. Dit is een theoretische benadering en gebaseerd op de cijfers 2020. Dit percentage heeft alleen waarde als de opbrengsten jaarlijks een constant

beeld geven, maar dat is niet het geval. Bijvoorbeeld Treubstraat heeft vanaf 1 januari 2020 nog een terugverdientijd van 4 jaar; de laatste grondverkopen zijn gepland in 2023.

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 percentage van 3 biedt relatief weinig ruimte om voorkomende incidentele lasten op te kunnen vangen. In geval van incidentele lasten zal dan al snel een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve; Er is structureel circa € 102.000 beschikbaar (door het ontbreken van incidentele lasten en baten is dit bedrag gelijk aan het geraamde begrotingssaldo) om de incidentele lasten op te kunnen vangen.

Onderlinge samenhang van de kencijfers

Uit de gegeven kencijfers is te concluderen, dat het IPP over een zeer sterk eigen vermogen beschikt en geen vreemd vermogen heeft.

De terugverdientijd van de investeringen is niet goed uit het kengetal af te leiden. Dit heeft vaak te maken met lokale omstandigheden.

Er is 3% van de totale baten ofwel € 102.000 beschikbaar om het nadelig saldo van incidentele lasten- en baten op te kunnen vangen. Hierdoor kan al snel een beroep worden gedaan op de algemene reserve.

Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP heeft een parkeergarage aan de Handelskade te Rijswijk. Dit object is op dit moment verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd.

Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

Het 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, de halfjaarrapportage en jaarrekening, de (herziening van de) grondexploitaties en grond aan- en verkoopvoorstellen die buiten de vastgestelde kaders vallen aan het AB ter besluitvorming voorgelegd.

Het 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. De voorzitter van het DB lijkt het meest aangewezen DB-lid dat namens het DB op dit punt als gezicht naar buiten fungeert.

De 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. In concreto zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (al dan niet 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 binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast). Vanaf 2017 opereert de IPP directie op basis van een inzet van 0,2 fte per directielid.

De directie fungeert naar buiten toe als het boegbeeld van het IPP 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 waarvoor zij werkzaamheden verrichten.

Verbonden partijen

Het IPP heeft geen deelnemingen c.q. belangen in andere bedrijven. Het IPP maakt deel uit van een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Den Haag en Rijswijk met een stemverhouding van 50-50%.

Grondbeleid

Inleiding

Het Industrieschap Plaspoelpolder voert een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP 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 mee neemt, zijn voor rekening van het IPP. Actief grondbeleid is voor het IPP een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in haar rechtsgebied aan te leggen conform artikel 2 Gemeenschappelijke Regeling IPP 1 januari 2017 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 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 verwerft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kan het IPP er toe besluiten om actief gronden te verwerven om haar doelstellingen te bereiken. Het IPP verwerft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zijn opgenomen. Bovendien verwerft het IPP enkel locaties indien de (her)ontwikkeling voor het IPP (op voorcalculatorische basis) in minimaal een budgettair neutrale of een positieve grondexploitatie resulteert. 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 hanteert bij de verkoop van grond, zijn vastgesteld in de Algemene Verkoopvoorwaarden van het IPP. 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 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 dient tenminste marktconform te zijn. Het kader voor de grondprijzen is vastgesteld in een Grondprijzenbrief.

De basismethode voor grondprijsberekening is bij het IPP de comparatieve methode. De grondprijs wordt bij deze methode bepaald op basis van vergelijking met soortgelijke grondtransacties in de regio. Daarbij worden specifieke eigenschappen van een locatie en project in beschouwing genomen.

In de Grondprijzenbrief worden de grondprijzen vastgesteld in indicatieve bandbreedtes, met inachtneming van de ligging, bereikbaarheid en bebouwingsmogelijkheden van de beschikbare kavels en om enige onderhandelingsruimte te bieden. De onderkant van de indicatieve bandbreedte geldt als minimum. Indien de grondprijs in afwijking van de ondergrens van de bandbreedte wordt bepaald, is instemming van het bestuur van het IPP vereist.

De bandbreedte in de grondprijzen die het IPP hanteert, worden gemonitord aan de actuele en verwachte marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief wordt zodoende minimaal één keer per twee jaar door het bestuur opnieuw vastgesteld.

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. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd.

De geprognosticeerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de laatste kostprijsberekeningen en de jaarrekening 2018 zijn (in de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2018):

Hoornwijk	€ 6.239.000 nadelig
Treubstraat	€ 1.843.000 nadelig

Lokale heffingen

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

Financiering

1. Algemeen

De financieringsparagraaf richt zich op de treasuryfunctie: de wijze waarop het Industrieschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe het Industrieschap 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.

2. Risicobeheer

Renterisicobeheer

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 investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie etc, circa € 7,2 miljoen per begin 2020 worden met eigen financieringsmiddelen (vooral de algemene reserve en de reserve voorlopige winsten) gefinancierd. Per begin 2020 wordt het saldo van de eigen financieringsmiddelen geraamd op circa € 11,9 miljoen, zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 4,7 miljoen. Dit is wel een momentopname.

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 8,2% van de begrotingsomvang van 2020. Dit betekent dat bij een begrotingsomvang van € 4.044.000 de kasgeldlimiet € 332.000 bedraagt.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Door de grondverkoop beschikt het IPP over een kapitaaloverschot. Dit vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente. Per 1 januari 2020 wordt ingeschat dat het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk zal hebben opgebouwd van € 4,7 miljoen. Zolang de investeringen op een laag peil blijven, zal er niet worden geleend en zal er geen overschrijding van de kasgeldlimiet kunnen ontstaan, waardoor het IPP binnen de kaders van de Wet FIDO blijft.

Op basis van deze begroting heeft het IPP een financieringsoverschot gedurende 2020 van gemiddeld € 6,3 miljoen¹. Ten opzichte van 1 januari 2020 neemt het financieringsoverschot toe door circa € 3,5 miljoen aan geplande grondverkoop. Het gemiddelde financieringsoverschot over 2020 bedraagt dan circa € 6,3 miljoen.

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 Industrieschap worden geen leningen verstrekt aan derden. Eventuele overtollige financieringsmiddelen worden belegd bij banken in de vorm van verstrekte kasgeldleningen met minimaal een A-rating.

3. Liquiditeitbeheer

Het liquiditeitbeheer 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. Echter op dit moment zijn er nog geen investeringsplannen.

¹ Dit betekent dat het IPP op basis van de beschikbare informatie per maart 2019 per saldo in 2020 € 6,3 miljoen aan financieringsmiddelen beschikbaar heeft om te kunnen aanwenden voor eventueel nieuwe investeringen.

Het IPP beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze middelen via de rekening-courant positie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangt het IPP in 2020 0% 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. Vanaf 2020 wordt rekening gehouden met eveneens 0,0% rente op jaarbasis.

FINANCIËLE BEGROTING

					Programmabegroting 2020		
					Lasten	Baten	Saldo
Algemeen bestuur					353.931	353.931	0
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties					1.237.500	1.237.500	0
Herstructurering werklocaties					2.263.496	2.263.496	0
Saldo programma's					3.854.927	3.854.927	0
Algemene dekkingsmiddelen					10.124	96.762	86.638
resultaat voor bestemming					3.865.051	3.951.688	86.638
bestemming voordelig resultaat:							
<i>Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)</i>							
algemene reserve							86.638
resultaat na bestemming							0

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Algemene reserve

Het voordelig resultaat 2020 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2019 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2019 direct in de overeenkomstige reserves verwerkt.

Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen bestaan vooral uit opbrengsten, welke niet aan programma's zijn toe te rekenen.

Rente belegde overtollige liquiditeiten

Over de periode 2020 wordt rekening gehouden met een gemiddeld financieringsoverschot van circa € 6,3 miljoen en een gemiddelde rente opbrengst van 0,025%. Voor de samenstelling wordt verwezen naar bijlage II.

Overige exploitaties

De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:

De overige exploitaties, niet behorende tot de exploitatie van de grondexploitaties bestaan uit: de parkeergarage aan de Handelskade, parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan, Reclamemast Broekpolder en de erfpachtgronden. Per saldo sluiten de exploitaties met een voordelig geraamd saldo van € 86.638. Er volgt hierna een toelichting.

Overige exploitaties en projecten						
De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:						
2020						
Lasten						
		Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht	
Belastingen en verzekeringen		10.124	7.296	2.828		
Totaal lasten		10.124	7.296	2.828	0	
Baten						
		Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht	
Huren		86.346	49.150	37.196		
Erfpachten		10.416			10.416	
Totaal baten		96.762	49.150	37.196	10.416	
Resultaat 2018		86.638	41.853	34.369	10.416	
Toelichting:						
<u>Huren</u>						
Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap.						
<u>Erfpachten</u>						
Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,8 hectare.						

Meerjarenbegroting 2020-2023

Begroting 2020 inclusief meerjarenbegroting							
Lasten				2020	2021	2022	2023
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties				1.237.500	3.712.500	0	0
Herstructurering werklocaties				2.263.496	0	0	1.529.386
Algemeen bestuur				353.931	353.931	353.931	353.931
Totaal lasten programma's				3.854.927	4.066.431	353.931	1.883.317
Baten							
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties				1.237.500	3.712.500	0	0
Herstructurering werklocaties				2.263.496	0	0	1.529.386
Algemeen bestuur				353.931	353.931	353.931	353.931
Totaal baten programma's				3.854.927	4.066.431	353.931	1.883.317
Saldo algemene dekkingsmiddelen				86.638	86.638	86.638	86.638
resultaat voor bestemming				86.638	86.638	86.638	86.638
(+ = voordelig; - = nadelig)							
bestemming resultaat:							
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -):							
algemene reserve (restant)				86.638	86.638	86.638	86.638
				86.638	86.638	86.638	86.638
Resultaat na bestemming				0	0	0	0

Overzicht van de incidentele baten en lasten			
Incidentele lasten	x € 1.000	Incidentele baten	x € 1.000
Programma	Bedrag *)	Programma	Bedrag *)
Totaal	0	Totaal	0
		Saldo nadelig/voordelig	0
*) In bovenstaande overzicht worden de incidentele baten en lasten groter dan € 25.000 genoemd.			

Meerjarige ontwikkeling transactieresultaten e.a. bouwgrondexploitatie

	jaarrekening 2018	raming 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023
<i>Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</i>						
Hoornwijck						
kostprijs verkopen			1.237.500	3.712.500		
gecalculeerde opbrengst			1.237.500	3.712.500		
gecalculeerde winst	0	0	0	0		
bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck	-97.248					
Nagekomen lasten Wateringse Veld	109.979					
Nagekomen lasten Helix Businesspark	248.657					
<i>Totaal lasten Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</i>	261.388	0	1.237.500	3.712.500		
<i>Totaal baten Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</i>	0	0	1.237.500	3.712.500		
<i>Saldo Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</i>	-261.388	0	0	0		
<i>Herstructurering werklocaties</i>						
Treubstraat						
kostprijs verkopen	0	0	2.263.496	0	0	1.529.386
gecalculeerde opbrengst	0	0	2.263.496	0	0	1.529.386
gecalculeerde transactiewinst	0	0	0	0	0	0
bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	-734.405					
Nagekomen lasten Harbour Village	33.890					
		0	0			
<i>Resultaat werklocaties</i>	700.515	0	0	0	0	0
<i>Totaal lasten Herstructurering werklocaties</i>	-700.515		2.263.496	0	0	1.529.386
<i>Totaal baten Herstructurering werklocaties</i>	0		2.263.496	0	0	1.529.386
<i>Saldo Herstructurering werklocaties</i>	700.515	0	0	0	0	0

Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen

	jaarrekening 2018					
	31-12-2018	01-01-2019	01-01-2020	01-01-2021	01-01-2022	01-01-2023
Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden						
Parkeergarage Handelskade	0	0	0	0	0	0
Rentegevende terreinen	189.645	189.645	189.645	189.645	189.645	189.645
Boekwaarde voorraden gronden incl. vz. (zie bijlage III)	5.415.895	5.415.895	7.032.743	4.017.211	788.376	1.348.876
Totaal boekwaarden	5.605.540	5.605.540	7.222.388	4.206.856	978.021	1.538.521
Financieringsmiddelen						
<i>Eigen vermogen (zie bijlage IV)</i>						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	11.803.258	11.803.258	11.921.007	12.007.645	12.094.283	12.180.920
Bestemmingsreserves	0	0	0	0	0	0
Totaal eigen vermogen	11.803.258	11.803.258	11.921.007	12.007.645	12.094.283	12.180.920
Financieringsoverschot (+)/tekort (-)	6.197.718	6.197.718	4.698.619	7.800.789	11.116.262	10.642.399

Ontwikkeling boekwaarde voorraden gronden

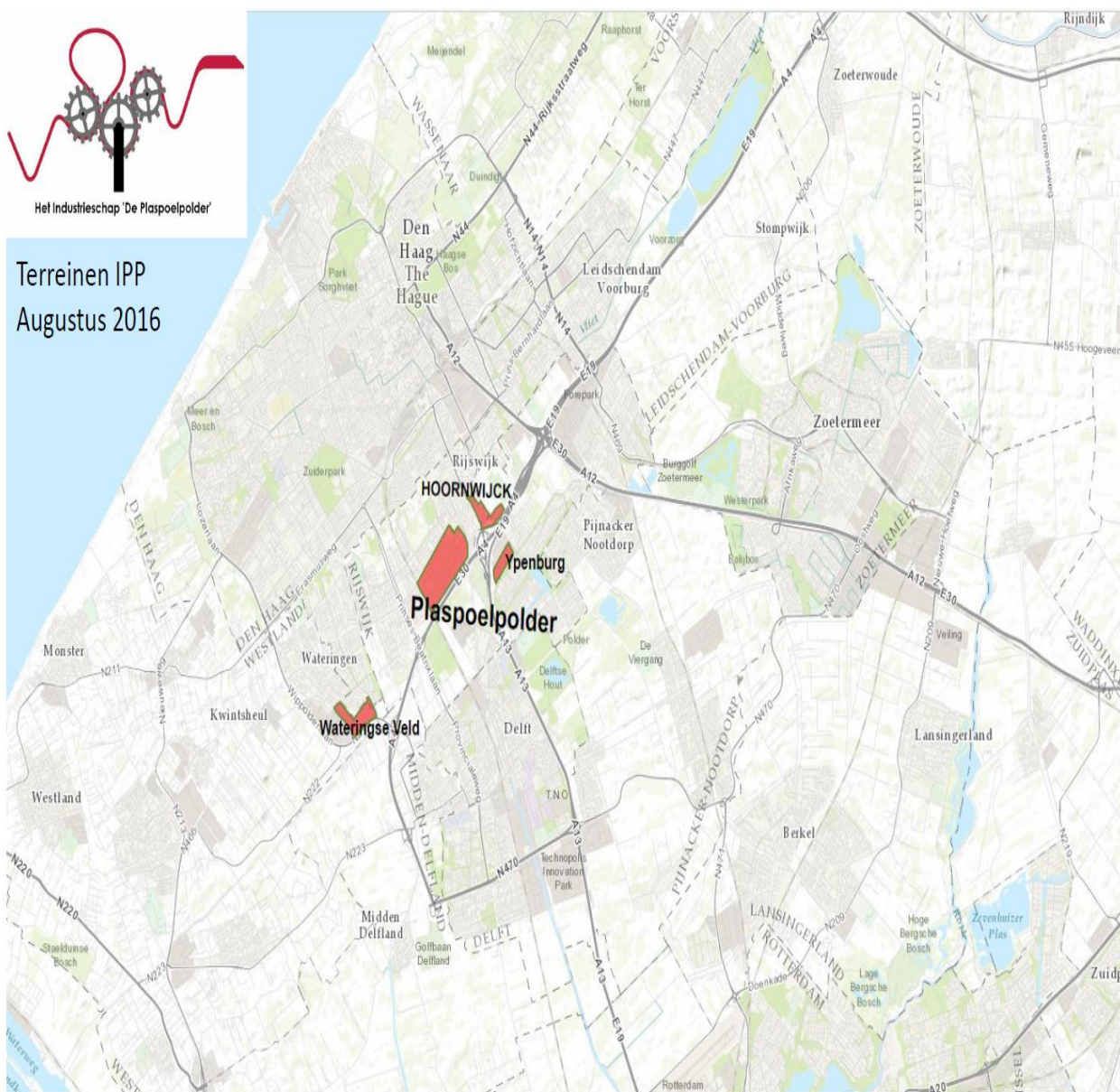
	jaarrek. 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bouwgrond in exploitatie						
<u>Hoorwijk</u>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	10.014.924	10.315.951	10.654.432	9.683.730		
Aanlegkosten	35.718	17.127	17.219	17.313		
Plankosten	265.309	256.279	249.579	250.020		
Per saldo lagere kosten gerealiseerd dan de GREX	0	65.075				
Af: kostprijsverkopen	0	0	1.237.500	3.712.500		
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	10.315.951	10.654.432	9.683.730	6.238.563		
Af: verliesvoorziening	6.238.563	6.238.563	6.238.563	6.238.563		
Boekwaarde na verliesvoorziening	4.077.388	4.415.869	3.445.167	0		
<u>Treubstraat</u>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	2.808.871	3.181.584	4.459.951	2.415.121	2.631.453	3.191.953
Plankosten	262.225	302.139	188.010	195.468	190.468	168.010
Aanlegkosten en tijdelijk beheer	110.488	886.076	30.656	20.864	370.032	12.500
Per saldo lagere kosten gerealiseerd dan de GREX		90.152				
Af: kostprijsverkopen		0	2.263.496	0	0	1.529.386
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	3.181.584	4.459.951	2.415.121	2.631.453	3.191.953	1.843.077
Af: verliesvoorziening	1.843.077	1.843.077	1.843.077	1.843.077	1.843.077	1.843.077
Boekwaarde na verliesvoorziening	1.338.507	2.616.874	572.044	788.376	1.348.876	0
Totaal einde boekjaar voorraden gronden	13.497.535	15.114.383	12.098.851	8.870.016	3.191.953	1.843.077
Verliesvoorzieningen	8.081.640	8.081.640	8.081.640	8.081.640	1.843.077	1.843.077
Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden	5.415.895	7.032.743	4.017.211	788.376	1.348.876	0

Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

	jaarrek. 2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Algemene reserve</i>						
stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar	11.286.407	11.803.258	11.921.007	12.007.645	12.094.283	12.180.920
resultaat boekjaar	516.851	117.749	86.638	86.638	86.638	86.638
stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar	11.803.258	11.921.007	12.007.645	12.094.283	12.180.920	12.267.558
<i>Bestemmingsreserves</i>						
Stand reserve duurzaamheidsproject Plaspoelpolder	84.867					
Vrijval reserve	84.867					
	0					
Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar	11.803.258	11.921.007	12.007.645	12.094.283	12.180.920	12.267.558



Terreinen IPP
Augustus 2016



BIJLAGE 6: BBV

Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2020

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

1. uniforme indeling van taakvelden
2. overheadkosten
3. taakveld treasury
4. set van beleidsindicatoren

1. Uniforme indeling van taakvelden

Een Gemeenschappelijke Regeling is conform vernieuwing 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 bijlage 1 van 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, welke worden gebruikt door het IPP ingedeeld naar kostensoorten.

(bedragen in duizenden euro's)											
Kosten-Omschrijving soort	Totaal begroting 2020	2.1 belastingen	3.1 grond	351 ingeleend personeel	38 overige goederen en diensten	438 inkomens- overdrachten	5.1 rente	7.4 toegerekende rente	3.3 pachten	3.6 huren	verrekeningen
Lasten taakveld											
0.1 Algemeen bestuur	354			211	86	5				52	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	1.238										1.238
8.2 Herstructurering werklocaties	2.264										2.264
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	745	10			112						623
Totaal lasten taakveld	4.601	10	0	211	198	5	0	0	0	52	4.125
Baten taakveld											
0.4 Algemeen bestuur	431										431
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	97								10	87	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	1.238		1.238								
8.2 Herstructurering werklocaties	2.264		2.264								
Totaal baten taakveld	4.030	0	3.502	0	0	0	0	0	10	87	431
Saldo baten en lasten	-571	-10	3.502	-211	-198	-5	0	0	10	35	-3.694
0.10 Mutaties algemene reserve	-571	-10	3.502	-211	-198	-5	0	0	10	35	-3.694
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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 aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de begroting 2020 zijn evenals in vorige jaren de overheadkosten in

het programma algemeen beheer opgenomen en toegerekend aan de diverse grondexploitaties. Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

Overhead

Onderdeel	Raming Lasten 2020	Raming Lasten 2019	Realisatie Lasten 2018
Materieel	142.871	139.140	129.343
Personeel	211.060	287.000	368.754
Totaal apparaatskosten	353.931	426.140	498.097
Naar projecten	353.931	426.140	498.097
Restant	0	0	0

3. Taakveld Treasury

In de begroting 2020 bestaan er geen rentelasten over kort- of lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen bedragen nihil, omdat het vermogen belegd is bij de Schatkist van de Nederlandse Staat.

Schematisch ziet de rente er als volgt uit:

Overzicht Rente exploitatie 2020

(x € 1.000)

Rentekosten korte- en lange financiering	0	
Totaal rentebaten	0	
Saldo rentelasten en –baten	0	
Geraamde toerekening aan overige exploitaties	0	
Resultaat taakveld Treasury, voordelig		0

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. 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 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. Deze indicatoren vervallen voor het IPP, omdat het IPP niet aan inwoners is gerelateerd.

nr.	taakveld	beleidsindicator	eenheid	bron	uitkomst
4.	0. Bestuur en ondersteuning	Externe inhuur	Kosten als percentage van totale loonsom + inhuur externen	Begroting	100%
5.	0. Bestuur en ondersteuning	Overhead	Percentage van de totale lasten	Begroting	9,2%