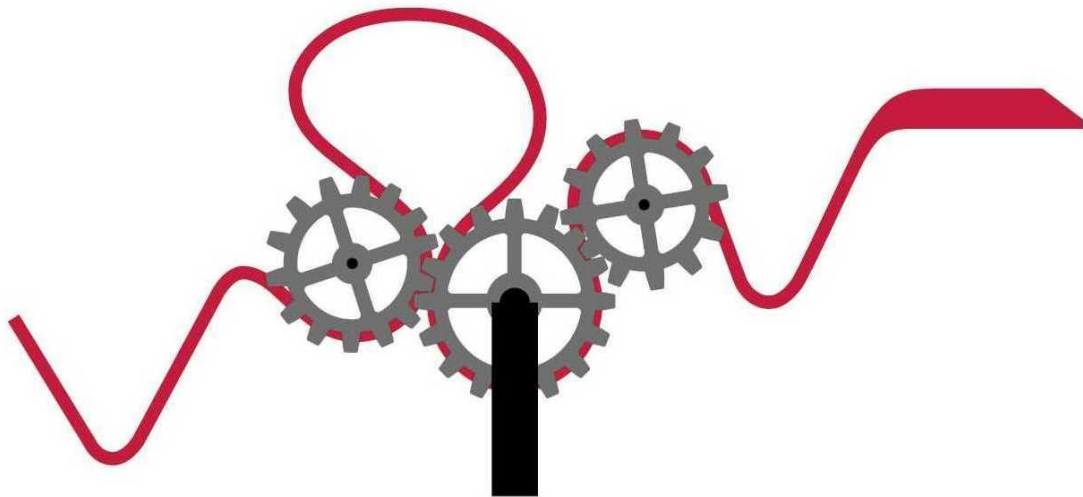


# Programmabegroting 2022-2025

Industrieschap “De Plaspoelpolder”





# Inhoud

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Voorwoord.....                                                | 3  |
| 2. Beleidsbegroting .....                                        | 4  |
| 2.1 Programma Algemeen Bestuur.....                              | 5  |
| 2.1.1 Inleiding.....                                             | 5  |
| 2.1.2 Bestuur en kernorganisatie .....                           | 5  |
| 2.1.3 Businesscases Toekomstvisie.....                           | 6  |
| 2.1.4 Wat mag het kosten? .....                                  | 7  |
| 2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties ..... | 8  |
| 2.2.1 Sylvain Poonsstraat .....                                  | 8  |
| 2.2.2 Businesspark Hoornwijck.....                               | 8  |
| 2.2.3 Wat mag het kosten? .....                                  | 9  |
| 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties .....                | 10 |
| 2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder.....                | 10 |
| 2.3.2 Wat mag het kosten? .....                                  | 11 |
| 2.4 Algemene dekkingsmiddelen.....                               | 13 |
| 3. Paragrafen.....                                               | 14 |
| 3.1 Weerstandsvermogen & Kengetallen BBV.....                    | 15 |
| 3.1.1 Algemeen.....                                              | 15 |
| 3.1.2 Beleid .....                                               | 15 |
| 3.1.3 Beschikbare weerstandscapaciteit .....                     | 15 |
| 3.1.4 Risico's .....                                             | 16 |
| 3.1.5 Kengetallen BBV .....                                      | 22 |
| 3.2 Onderhoud kapitaalgoederen .....                             | 24 |
| 3.3 Bedrijfsvoering: organisatie en werkwijze .....              | 25 |
| 3.4 Verbonden partijen .....                                     | 26 |
| 3.5 Grondbeleid.....                                             | 27 |
| 3.5.1 Inleiding.....                                             | 27 |
| 3.5.2 Verwerving .....                                           | 27 |
| 3.5.3 Uitgifte.....                                              | 27 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 3.5.4 Grondprijzen .....                              | 27 |
| 3.5.5 Grondexploitaties.....                          | 28 |
| 3.6 Lokale heffingen .....                            | 29 |
| 3.7 Financiering.....                                 | 30 |
| 3.7.1 Algemeen.....                                   | 30 |
| 3.7.2 Risicobeheer .....                              | 30 |
| 3.7.3 Liquiditeitbeheer.....                          | 31 |
| 4. Financiële begroting.....                          | 32 |
| 4.1 Programmabegroting 2022 .....                     | 33 |
| 4.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen ..... | 34 |
| 4.3 Meerjarenbegroting 2022-2025 .....                | 35 |
| 6. Bijlagen .....                                     | 36 |
| Bijlage 1 .....                                       | 37 |
| Bijlage 2.....                                        | 38 |
| Bijlage 3.....                                        | 39 |
| Bijlage 4.....                                        | 40 |
| Bijlage 5.....                                        | 41 |

# 1. Voorwoord

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2022-2025 van het Industrieschap De Plaspoelpolder (IPP).

Het IPP richt zich op de huisvesting van bedrijven met als doel het verbeteren van het vestigingsklimaat en het behoud en groei van werkgelegenheid. Het IPP doet dat nu al meer dan 69 jaar en is hiermee de oudste gemeenschappelijke regeling van Nederland. De problematiek rondom bedrijventerreinen is fors, de schaarste in ruimte neemt toe; het vraagt om een groeiende aandacht in onze regio voor ruimte voor bedrijvigheid en het behoud van werkgelegenheid. Het IPP kan door haar ontwikkelkracht daar mede een rol in vervullen.

Dit is beschreven in een toekomstvisie IPP waarover in 2021 besluitvorming heeft plaatsgevonden. In deze toekomstvisie is besloten een aantal businesscases uit te werken. In 2022 worden deze businesscases, waarin wordt onderzocht welke rol het IPP kan spelen in de ontwikkeling of herstructurering van een gebied, afgerond. Er worden businesscases opgesteld voor o.a. het Middengebied in het bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk en het bedrijventerrein Westvlietweg in Den Haag.

Op basis van de uitkomsten van de businesscases zal in 2022 een voorstel worden opgesteld over de toekomst van het IPP.

Naast de uitwerking van de businesscases ontwikkelt het IPP in 2022 een aantal locaties in Rijswijk en Den Haag.

De ontwikkeling van de *Treubstraat* en omgeving in de Plaspoelpolder verloopt volgens planning. Het IPP heeft op eigen risico een slechte plek in het bedrijventerrein aangekocht en werkt nu met goede resultaten aan de herstructurering van dit gebied. De herstructurering bestaat uit zowel sloop/nieuwbouw als hergebruik van bestaand vastgoed voor nieuwe bedrijfshuisvesting.

Het *N-kavel* is tot 2021 in gebruik geweest door de projectorganisatie Rotterdamsebaan. Nu de Rotterdamsebaan gereed is, zal in 2022 worden gewerkt aan de gewenste invulling/ontwikkeling van dit terrein. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met de (grondgebied) gemeente Den Haag. Dit moet in 2022 leiden tot definitieve besluitvorming.

Daarnaast zal in 2022 "*kavel 100*" op het bedrijventerrein Wateringse Veld, op de markt worden gebracht.

Voor de hierboven genoemde locaties zijn grondexploitaties opgesteld die het uitgangspunt vormen voor deze meerjarenbegroting. Daarnaast zijn in deze meerjarenbegroting de kosten opgenomen die nodig zijn voor het opstellen van de businesscases.

Het IPP speelt ook in 2022 een actieve rol bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen binnen de gemeenten Rijswijk en Den Haag. Zij levert hiermee een forse bijdrage aan het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven in onze regio en het bevorderen van de werkgelegenheid.

Het Dagelijks Bestuur IPP

## 2. Beleidsbegroting

## 2.1 Programma Algemeen Bestuur

### 2.1.1 Inleiding

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

### 2.1.2 Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, zijn ten opzichte van 2021 niet verder afgenomen. De apparaatskosten zijn nu in overeenstemming met de huidige opgave. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en in samenhang met de actualisatie van de grondexploitaties nader verdeeld.

De plankosten zijn meerjarig niet verder afgebouwd, uitgaande van mogelijke nieuwe opgaven voor het IPP, voortbordurend op de toekomstvisie die in de loop van 2021 verder wordt uitgewerkt.

|                                                         | jaarrekening<br>2020 | raming<br>2021 | raming<br>2022 | raming<br>2023 | raming<br>2024 | raming<br>2025 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Lasten</b>                                           |                      |                |                |                |                |                |
| Lasten bestuurs- en beheerskosten                       | 458.928              | 337.515        | 346.553        | 346.553        | 346.553        | 346.553        |
| <b>Bestuurskosten</b>                                   |                      |                |                |                |                |                |
| De bestuurskosten bestaan uit:                          | 2020                 | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           |
| - advieskosten                                          | 23.672               | 26.138         | 26.556         | 26.556         | 26.556         | 26.556         |
| - accountantskosten,                                    | 45.545               | 26.138         | 30.000         | 30.000         | 30.000         | 30.000         |
| - vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen   | 4.599                | 3.312          | 4.650          | 4.650          | 4.650          | 4.650          |
| - bijdragen BBR/SKBN                                    | 7.730                | 7.500          | 7.854          | 7.854          | 7.854          | 7.854          |
| - bijdrage Businesspark Haaglanden                      | 4.220                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| - acquisitiekosten                                      | 0                    | 9.000          | 9.000          | 9.000          | 9.000          | 9.000          |
| - verzekeringen                                         | 9.157                | 0              | 9.304          | 9.304          | 9.304          | 9.304          |
| - overige kosten                                        | 4.485                | 6.000          | 4.557          | 4.557          | 4.557          | 4.557          |
|                                                         | 99.408               | 78.088         | 91.920         | 91.920         | 91.920         | 91.920         |
| <b>Beheerskosten</b>                                    |                      |                |                |                |                |                |
| De beheerskosten bestaan uit:                           | 2020                 | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           |
| - huisvestingskosten                                    | 51.932               | 25.375         | 25.375         | 25.375         | 25.375         | 25.375         |
| - archiefbeheer                                         | 22.722               | 22.892         | 23.258         | 23.258         | 23.258         | 23.258         |
| - burokosten directie en administratie en ondersteuning | 284.866              | 211.160        | 206.000        | 206.000        | 206.000        | 206.000        |
|                                                         | 359.520              | 259.427        | 254.633        | 254.633        | 254.633        | 254.633        |
| <b>totaal lasten programma</b>                          | <b>458.928</b>       | <b>337.515</b> | <b>346.553</b> | <b>346.553</b> | <b>346.553</b> | <b>346.553</b> |

|                                                                                           |                              |                     |                |                |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Baten</b>                                                                              |                              |                     |                |                |               |               |
| <u>Doorberekende indirecte kosten aan projecten</u>                                       |                              |                     |                |                |               |               |
| De lasten van het programma algemeen bestuur worden als volgt over de projecten verdeeld: |                              |                     |                |                |               |               |
|                                                                                           |                              | <b>jaarrekening</b> | <b>raming</b>  | <b>raming</b>  | <b>raming</b> | <b>raming</b> |
|                                                                                           |                              | <b>2020</b>         | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   |
|                                                                                           |                              |                     |                |                |               | <b>2025</b>   |
|                                                                                           | <b>verdeelsleutels:</b>      |                     |                |                |               |               |
| Greex Hoornwijk                                                                           |                              | 50,0%               | 30%            | 30%            |               |               |
| Greex Treubstraat                                                                         |                              | 18,5%               | 18%            |                |               |               |
| Silvain Poonstraat                                                                        |                              |                     | 10%            | 10%            | nvt           | nvt           |
| Businesscases, havengebied en overige niet grex complexen                                 |                              |                     | 10%            | 28%            | 68%           | 68%           |
| <b>Totaal</b>                                                                             |                              | 68%                 | 68%            | 68%            | 68%           | 68%           |
| Treubstraat locaties 1 en 5 (niet toe te rekenen kosten)                                  |                              | 31,5%               | 31,5%          | 31,5%          | 31,5%         | 31,5%         |
|                                                                                           |                              | 100%                | 100%           | 100%           | 100%          | 100%          |
|                                                                                           | <b>Verdeeld in bedragen:</b> |                     |                |                |               |               |
| Greex Hoornwijk                                                                           |                              | 229.464             | 101.255        | 103.966        |               |               |
| Greex Treubstraat                                                                         |                              | 84.832              | 62.389         |                |               |               |
| Silvain Poonstraat                                                                        |                              |                     | 33.752         | 34.655         |               |               |
| Businesscases, havengebied en overige niet grex complexen                                 |                              | 0                   | 33.752         | 98.715         | 237.336       | 237.336       |
| <b>Totaal</b>                                                                             |                              | 314.296             | 231.147        | 237.336        | 237.336       | 237.336       |
| Treubstraat locaties 1 en 5 (niet toe te rekenen kosten)                                  |                              | 144.632             | 106.368        | 109.217        | 109.217       | 109.217       |
|                                                                                           |                              | <b>458.928</b>      | <b>337.515</b> | <b>346.553</b> | 346.553       | 346.553       |

### 2.1.3 Businesscases Toekomstvisie

De huidige gemeenschappelijke regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2022. Verlenging vindt vervolgens plaats per periode van vier jaar. Het Algemeen Bestuur (AB) van het IPP heeft de directie van het IPP de opdracht gegeven een inventarisatie op te stellen van mogelijke opgaven voor het IPP en hoe het IPP strategisch, risicodragend en/of in regie, met haar expertise ingezet kan worden voor het economisch beleidsterrein in beide gemeenten.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een shortlist op mogelijke toekomstige opgaven voor het IPP:

1. Westvlietweg Den Haag (herstructurering en uitbreiding, in projectverband met de gemeente Den Haag en de bedrijvenvereniging/BIZ Westvlietweg);
2. Gebied Zichtenburg/Zinkweg Den Haag;
3. Middengebied Plaspoelpolder Rijswijk (idem als Westvlietweg, meer gericht op herstructurering en verduurzaming, in projectverband met de gemeente en de BBR);
4. Invulling bedrijventerrein 't Haantje, Rijswijk (onderzoek op inzet van het IPP en/of mogelijk risicodragend);
5. Inzet op placemaking en marketing (uitstraling, beleving en imago);
6. Energie transitie (bijdragen aan energietransitie en CO2-neutraal maken van bedrijventerreinen).

In maart 2021 heeft het DB een positief besluit genomen over de notitie "toekomstvisie Industrieschap de Plaspoelpolder" en opdracht gegeven om genoemde businesscases van de shortlist verder uit te werken.

Het IPP werkt op dit moment ambtelijk aan de uitwerking van twee businesscases waar ook de hoogste prioriteit binnen de beide gemeenten ligt. Het betreft de gebieden Westvlietweg Den Haag en Middengebied Plaspoelpolder, waarop ook de bedrijvenverenigingen, dus ook de BRR, inmiddels positief hebben gereageerd.



## 2.1.4 Wat mag het kosten?

|                                                        |  |  |  | jaarrekening<br>2020 | raming<br>2021 | raming<br>2022 | raming<br>2023 | raming<br>2024 | raming<br>2025 |
|--------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Lasten</b>                                          |  |  |  |                      |                |                |                |                |                |
| Lasten bestuurs- en beheerskosten                      |  |  |  | 458.928              | 337.515        | 346.553        | 346.553        | 346.553        | 346.553        |
| <b>Baten</b>                                           |  |  |  |                      |                |                |                |                |                |
| Doorberekende indirecte kosten aan projecten           |  |  |  | 314.296              | 337.515        | 237.336        | 237.336        | 237.336        | 346.553        |
| Saldo programma, nadelig (locaties 1 en 5 Treubstraat) |  |  |  | -144.632             | -              | -109.217       | -109.217       | -109.217       | 0              |

### *Toelichting*

De locaties 1 en 5 worden niet verder ontwikkeld door het IPP en worden verkocht. Het BBV schrijft voor dat geen apparaatskosten mogen worden toegerekend aan deze gronden. Om deze reden resteert een nadelig saldo wegens niet toe te rekenen kosten op het programma algemeen beheer. Echter in het jaar dat de grondverkoop wordt gerealiseerd, wordt dit nadelig saldo weer gecompenseerd door een hoger transactieresultaat. Dit hoger resultaat ontstaat doordat de kosten algemeen beheer niet zijn toegerekend aan de gronden.

## 2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

### 2.2.1 Sylvain Poonsstraat

Uit de voormalige Grondexploitatie Wateringse Veld welke in 2017 is gesloten, is het IPP nog eigenaar van een parkeerterrein aan de Sylvain poonsstraat. Het parkeerterrein wordt niet intensief gebruikt en kan niet worden ingezet als P+R omdat het terrein geen goede aansluiting heeft op een openbaar vervoer verbinding. De gemeente Den Haag heeft aangegeven een groot tekort te hebben aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het IPP heeft voorgesteld in het Haags Initiatieven Team om de kavel om te zetten naar een kavel voor kleinschalige bedrijvigheid. Q1 2021 wordt de bestemmingsplanwijziging doorgevoerd. Het is de verwachting dat in 2022 een omgevingsvergunning verkregen zal worden waarna de grond kan worden uitgegeven aan een geschikte kandidaat/koper.

### 2.2.2 Businesspark Hoornwijck

De N-kavel is op dit moment in gebruik als bouwketenpark van de projectorganisatie Rotterdamse Baan (ROBA). Dit zal in ieder geval nog tot 1 oktober 2020 duren. Na de werkzaamheden wordt het perceel door de ROBA aan het IPP ter beschikking gesteld. De N-kavel ligt tussen de Laan van Hoornwijck (doorgaande weg richting de nieuwbouwwijk 'Ypenburg') en de Rijksweg A4 (Amsterdam-Antwerpen). De kavel wordt doorsneden door de ROBA, een nieuwe toegang tot Den Haag, nabij de zuidelijke entree van de Victory Boogie Woogietunnel.

In 2019 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de mogelijkheden op de kavel. Hier is uit gekomen dat vanuit provinciaal beleid geen grote kantoorontwikkelingen mogelijk zijn op snelweglocaties groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. In relatie met de technische mogelijkheden en de financiële kaders zijn verschillende verkenningen gemaakt. Uit deze verkenning is gekomen dat de locatie geschikt is voor een programma van 5.000 m<sup>2</sup> kantoor en minimaal 10.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid.

Dit programma is vervolgens voor gelegd aan makelaar Cushman & Wakefield voor een financiële toets en mogelijke invulling van het programma. De mogelijke invulling die Cushman & Wakefield ziet op de locatie is 'last mile', bio sciene, automotive en/of een school. De uitkomst van de financiële toets was binnen de financiële kaders.

In 2020 heeft het IPP in overleg met de gemeente Den Haag gekeken naar de haalbaarheid van een P+R op deze locatie aanvullend op het hierboven genoemde programma voor kantoren en bedrijvigheid. De uitkomst van dit onderzoek wordt in Q1 2021 voorgelegd aan het bestuur van de gemeente Den Haag.

Er zijn twee mogelijke scenario's, te weten:

1. De gemeente Den Haag wil graag in combinatie met het huidige programma een P+R realiseren op de N-kavel waarna zal worden gekeken met de directie van het IPP op welke voorwaarden dit dan wordt gerealiseerd. Uitgifte grond wordt verwacht in 2022/2023;
2. Het bestuur van de gemeente Den Haag besluit niet door te gaan met de verdere uitwerking van een P+R op de N-kavel waarna het IPP op zoek zal gaan naar een afnemer voor het beoogde programma qua kantoren en bedrijvigheid. Uitgifte grond

wordt verwacht in 2022.

### 2.2.3 Wat mag het kosten?

| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties                            |                      |                  |                  |                |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                     | jaarrekening<br>2020 | raming<br>2021   | raming<br>2022   | raming<br>2023 | raming<br>2024 |
| <b>Lasten</b>                                                       |                      |                  |                  |                |                |
| Aanleg-, plan- en overige kosten Hoornwijck                         | 36.072               | 62.933           | 184.226          |                |                |
| Kostprijs verkopen Hoornwijck (verkoop 1 jaar uitgesteld naar 2022) |                      | 5.000.000        | 5.000.000        |                |                |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck                           | 33.777               |                  |                  |                |                |
| Aanleg-, plan-, en overige kosten Silvain Poonstraat                | 21.605               |                  | 99.723           |                |                |
| Kostprijs verkopen Silvain Poonstraat                               |                      |                  | 243.844          |                |                |
| Overige plangebieden                                                | 10.034               |                  |                  |                |                |
| <b>totaal lasten programma</b>                                      | <b>101.488</b>       | <b>5.062.933</b> | <b>5.527.793</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Baten</b>                                                        |                      |                  |                  |                |                |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoornwijck                        | 36.072               | 62.933           | 184.226          |                |                |
| grondverkoppen Hoornwijck (verkoop 1 jaar uitgesteld naar 2022)     |                      | 5.000.000        | 5.000.000        |                |                |
| Grondverkoppen Silvain Poonstraat                                   |                      |                  | 552.600          |                |                |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Silvain Poonstraat                | 21.605               |                  | 99.723           |                |                |
| Overige plangebieden                                                | 39.213               |                  |                  |                |                |
| <b>totaal baten programma</b>                                       | <b>96.890</b>        | <b>5.062.933</b> | <b>5.836.549</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</b>                  | <b>-4.598</b>        | <b>0</b>         | <b>308.756</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Zie ook de bijlagen voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

#### Toelichting

##### Grondverkoppen en kostprijs grondverkoppen Hoornwijck

In de begroting 2021 was al rekening gehouden met de laatste grondverkoop van de grondexploitatie Hoornwijck voor € 5 miljoen. In deze begroting is nu deze grondverkoop gepland in 2022. Dit is de reden dat de opbrengst en de kostprijs grondverkoppen in zowel 2021 als 2022 voorkomen in de cijfers.

Er bestaat geen transactiewinst of -verlies om de reden dat voor deze grondexploitatie een nadelig eindresultaat wordt verwacht. Ter hoogte van het negatief eindresultaat is een verliesvoorziening opgenomen.

## 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties

### 2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder

Het vastgoed m.b.t. de herontwikkeling van de Treubstraat is onderverdeeld in 6 complexen. Deze 6 complexen zijn vervolgens als volgt gefaseerd:

- **Fase 1:** Complex 4 (van Gijnstraat 8-10) is in 2017 verkocht.
- **Fase 2:** Complex 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) is in november 2018 verkocht.
- **Fase 3:** Complexen 2 en 3 zijn in de eerste helft van 2019 gesloopt en gesaneerd. In de tweede helft van 2019 heeft er een tenderprocedure plaatsgevonden, waarop geen enkele inschrijving is gekomen. Begin 2020 is een reserveringsovereenkomst afgesloten met een projectontwikkelaar. Het nieuwe bouwplan met 28 high-end bedrijfslofts van complexen 2 en 3, gelegen in de bedrijfsstraten Van Gijnstraat en Frijdastraat, is gericht op maakindustrie en overige bedrijvigheid. Op meerdere vlakken wordt gestreefd naar bovengemiddelde investeringen in innovatieve en duurzame maatregelen. Bij de ontwikkeling van complexen 2 en 3 wordt een verplichting meegegeven om “gasloos, energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief” 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 herontwikkeling van complex 1. Uitgifte van de grond wordt half 2021 verwacht.
- **Fase 4:** Verkoop van complex 5 in de huidige toestand is in maart 2020 aangevangen. Dat heeft geresulteerd in een gedeeltelijke verkoop van het complex in september 2020; Frijdastraat 7-9 is verkocht aan een ICT-bedrijf. Voor het overige deel van het complex worden gesprekken gevoerd met potentiële kopers.
- **Fase 5:** Met betrekking tot complex 1 zijn een huur- en koopovereenkomst overeengekomen met dezelfde kopers als complex 6. Vanaf april 2021 tot het moment dat de vleermuizen zijn gemigreerd naar de nieuwbouw op complex 2/3 zal dit complex worden gehuurd. Direct na de migratie, verwachting uiterlijk 1 april 2024, zal het complex in bestaande toestand in eigendom worden geleverd aan de koper.

Het IPP ontwikkelt niet zelf maar zal één of meerdere ontwikkelpartners selecteren om de herontwikkeling uit te voeren. Daarin wil het IPP tevens allianties aangaan en investeringen doen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit en aansluiting vinden op de ambities die in ontwikkeling zijn bij Businesspark Haaglanden en de SKBN.



### 2.3.2 Wat mag het kosten?

| Herstructurering werklocaties                              |                      |                |                  |                |                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                            | jaarrekening<br>2020 | raming<br>2021 | raming<br>2022   | raming<br>2023 | raming<br>2024   |
| <b>Lasten</b>                                              |                      |                |                  |                |                  |
| Kosten bouwrijpmaken Treubstraat e.o., excl alg. beheer    | 46.725               | 78.638         |                  |                |                  |
| Bouwgrond in exploitatie, kostprijs grond-<br>verkoop      | 0                    |                |                  |                |                  |
| Overbrenging opbrengsten 2-3                               | 51.565               |                |                  |                |                  |
| Kostprijs verkopen percelen 1-5                            | 255.466              |                | 1.185.054        |                | 715.970          |
| Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5                              | 93.605               |                |                  |                |                  |
| Niet toe te rekenen kosten t/m 2019 materiële vaste activa | 593.595              |                |                  |                |                  |
| <b>totaal lasten programma</b>                             | <b>1.040.956</b>     | <b>78.638</b>  | <b>1.185.054</b> | <b>0</b>       | <b>715.970</b>   |
| <b>Baten</b>                                               |                      |                |                  |                |                  |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken, excl. algemeen beheer   | 46.725               | 78.638         |                  |                |                  |
| grondverkoop, zie bijlage I                                |                      |                |                  |                |                  |
| Opbrengsten reserveringsvergoeding 2-3                     | 51.565               |                |                  |                |                  |
| opbrengsten grondverkoop locaties 1 en 5 Treubstraat       | 495.000              | 0              | 1.920.000        | 0              | 1.160.000        |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5             | 93.605               |                |                  |                |                  |
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat                 | 1.312.065            |                |                  |                |                  |
| <b>totaal baten programma</b>                              | <b>1.998.960</b>     | <b>78.638</b>  | <b>1.920.000</b> | <b>0</b>       | <b>1.160.000</b> |
| <b>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</b>         | <b>958.004</b>       | <b>0</b>       | <b>734.946</b>   | <b>0</b>       | <b>444.030</b>   |

Zie ook de bijlagen voor inzage in de ontwikkeling van de grondexploitaties.

#### *Toelichting*

De grondexploitatie Treubstraat wordt naar verwachting in 2021 financieel afgewikkeld. In 2022 en 2024 zijn de opbrengsten en de kostprijs van de locaties 1 en 5 van de Treubstraat opgenomen. Deze locaties worden niet verder ontwikkeld door het IPP.

## 2.4 Algemene dekkingsmiddelen

|                                                           | jaarrekening<br>2020 | raming<br>2021 | raming<br>2022   | raming<br>2023 | raming<br>2024 | raming<br>2025 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Lasten</b>                                             |                      |                |                  |                |                |                |
| overige exploitaties onderhoud/kap.lasten                 | 32.933               | 12.530         | 33.926           | 33.926         | 33.926         | 33.926         |
| <b>totaal lasten algemene dekkingsmiddelen</b>            | <b>32.933</b>        | <b>12.530</b>  | <b>33.926</b>    | <b>33.926</b>  | <b>33.926</b>  | <b>33.926</b>  |
| <b>Baten</b>                                              |                      |                |                  |                |                |                |
| overige exploitaties                                      | 143.343              | 96.237         | 126.016          | 126.016        | 126.016        | 126.016        |
| <b>totaal baten algemene dekkingsmiddelen</b>             | <b>143.343</b>       | <b>96.237</b>  | <b>126.016</b>   | <b>126.016</b> | <b>126.016</b> | <b>126.016</b> |
| <b>Saldo algemene dekkingsmiddelen</b>                    | <b>110.410</b>       | <b>83.707</b>  | <b>92.090</b>    | <b>92.090</b>  | <b>92.090</b>  | <b>92.090</b>  |
| programma's + algemene dekkingsmiddelen                   |                      |                |                  |                |                |                |
| <b>Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)</b> | <b>919.184</b>       | <b>83.707</b>  | <b>1.026.575</b> | <b>-17.127</b> | <b>426.903</b> | <b>92.090</b>  |
| <b>bestemming resultaat:</b>                              |                      |                |                  |                |                |                |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + "                  | 919.184              | 83.707         | 1.026.575        | -17.127        | 426.903        | 92.090         |
| <b>resultaat na bestemming</b>                            | <b>0</b>             | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

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

### 3. Paragrafen



## 3.1 Weerstandvermogen & Kengetallen BBV

### 3.1.1 Algemeen

Onder het begrip weerstandvermogen verstaan wij "het vermogen van het Industrieschap de Plaspoelpolder om niet voorziene financiële tegenvallers op te vangen waardoor de continuïteit gewaarborgd blijft".

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

### 3.1.2 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 weerstandvermogen 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 weerstandvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

### 3.1.3 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 jaarrekening 2020 per **begin 2021** circa **€ 13,1 miljoen**, (jaarrekening 2019 ultimo € 12,2 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 schap niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het schap, afhankelijk van de hoogte van de investering, 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 schap.

#### *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 geprognoseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2021 circa € 13,1 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.

### 3.1.4 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 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                            | Kans | Financieel gevolg | Invloed |
| Afzet Hoornwijk                   | 25%  | max.€ 4.713.000   | 66,8%   |
| Afzet Treubstraat en omgeving     | 25%  | max.€ 1.635.000   | 23,2%   |
| Afzet Sylvain poonsstraat         | 25%  | max.€ 22.000      | 0,3%    |
| Vennootschapsbelasting plicht     | 25%  | max. € 681.000    | 9,7%    |

Totaal maximaal risico € 7.051.000

#### Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 7.051.000) 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 € 1.760.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

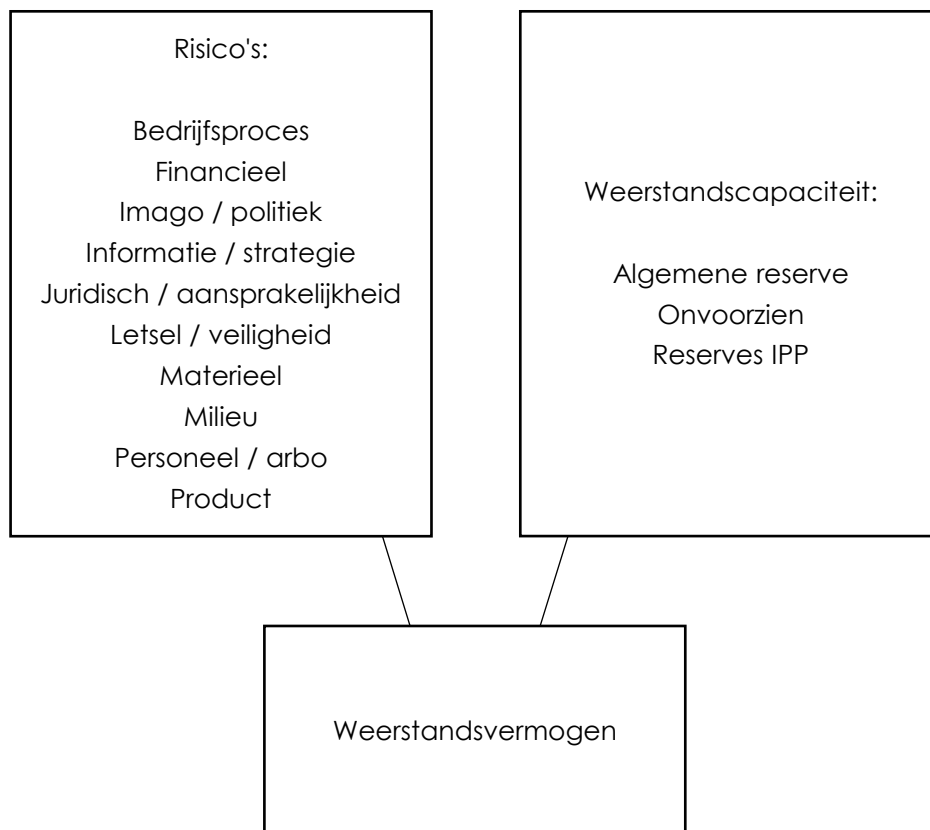
#### Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP 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                       | € 13.124.000        |
| <b>Totale weerstandscapaciteit</b> | <b>€ 13.124.000</b> |

### 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:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 13.124.000}{€ 1.760.000} = 7,46$$

| 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.

Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandvermogen (Methode Naris) is ook de risicobepaling voor grondexploitaties (Methode grondexploitaties/projecten IPP) opgenomen.

### **Methode grondexploitaties/projecten IPP**

#### Grondexploitaties/projecten IPP

De risico's voor de grondexploitaties/projecten van het IPP worden verdeeld in marktrisico's en projectrisico's en -kansen.

#### *Uitgangspunten marktrisico:*

Marktrisico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programmarisico's en veranderende marktomstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen wordt 12 % grondprijsverlaging als uitgangspunt gehanteerd.

De marktrisico's voor de grondexploitaties of projecten van het IPP betreffen tegenvallende marktomstandigheden en (met name voor de grex Hoornwijck) programmatische risico's.

#### *Projectrisico's en-kansen:*

Dit zijn mogelijk benoembare risico's zoals aanbestedingsrisico's voor bouw en woonrijpmaken, grondvervuiling, extra plankosten etc., met een benoembare kans (25% of 50%) 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

| Hoofdstuk                                              | Ongewenste gebeurtenis | Risico | % | Impact |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------|---|--------|
|                                                        |                        |        |   |        |
| <b><u>Projectrisico's</u></b>                          |                        |        |   |        |
|                                                        |                        |        |   |        |
| <b>Tijdelijk beheer<br/>Treubstraat locatie 1 en 5</b> |                        |        |   |        |

|                                                |                                              |                    |     |                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----|------------------|
| Tijdelijk beheer<br>Treubstraat locatie 1 en 5 | 1 jaar extra kosten tijdelijk beheer         | € 10.000           | 50% | € 5.000          |
|                                                |                                              |                    |     |                  |
| <b>Aanlegkosten</b>                            |                                              |                    |     |                  |
| Bodem Sylvain<br>Poonsstraat                   |                                              | € 10.000           | 50% | € 5.000          |
| Asbestsanering<br>Treubstraat                  | Asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes | € 50.000           | 50% | € 25.000         |
| <i>Totaal aanlegkosten</i>                     |                                              | <b>€ 60.000</b>    |     | <b>€ 30.000</b>  |
|                                                |                                              |                    |     |                  |
| <b>Plankosten</b>                              |                                              |                    |     |                  |
| Plankosten Sylvain<br>Poonsstraat              | Vertraging plankosten                        | € 65.000           | 50% | € 33.000         |
| Plankosten Treubstraat<br>locaties 2 en 3      | Vertraging plankosten                        | € 103.000          | 50% | € 52.000         |
| Plankosten Hoornwijk                           | Vertraging plankosten                        | € 415.000          | 50% | € 208.000        |
| Plankosten Treubstraat<br>locatie 1 en 5       | Vertraging plankosten                        | € 131.000          | 50% | € 66.000         |
| <i>Totaal plankosten</i>                       |                                              | <b>€ 714.000</b>   |     | <b>€ 359.000</b> |
|                                                |                                              |                    |     |                  |
| Overige kosten                                 | Vennootschapsbelasting                       | € 681.000          | 25% | € 170.000        |
| <i>Totaal overige kosten</i>                   |                                              | <b>€ 681.000</b>   |     | <b>€ 170.000</b> |
|                                                |                                              |                    |     |                  |
| <i>Totaal projectrisico's</i>                  |                                              | <b>€ 1.465.000</b> |     | <b>€ 564.000</b> |
|                                                |                                              |                    |     |                  |
| <b><u>Marktrisico's</u></b>                    |                                              |                    |     |                  |
| Uitgifte Hoornwijk                             | 12% lagere grondprijs<br>Hoornwijk           | € 600.000          |     | € 600.000        |
| Uitgifte Treubstraat<br>locatie 2 en 3         | 12% lagere grondprijs<br>Treubstraat 2 en 3  | € 209.000          |     | € 209.000        |

|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| Uitgifte Treubstraat<br>locatie 1 en 5            | 12% lagere grondprijs<br>Treubstraat 1 en 5 | € 370.000                                       |                  | € 370.000           |
| <i>Totaal marktrisico's</i>                       |                                             | <b>€ 1.179.000</b>                              |                  | <b>€ 1.179.000</b>  |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
| <b><u>Totaal risico's</u></b>                     |                                             | <b>€ 2.644.000</b>                              |                  | <b>€ 1.743.000</b>  |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
| <b>Hoofdstuk</b>                                  | <b>Gewenste gebeurtenis</b>                 | <b>Kans</b>                                     | <b>%</b>         | <b>Impact</b>       |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
| <b><u>Projectkansen</u></b>                       |                                             |                                                 |                  |                     |
| Uitgifte Sylvain<br>Poonsstraat                   |                                             | <b>€ 46.000</b>                                 | 50%              | <b>€ 23.000</b>     |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
| <b><u>Totaal saldo risico's en<br/>kansen</u></b> |                                             | <b>-€ 2.598.000</b>                             |                  | <b>-€ 1.720.000</b> |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
|                                                   |                                             |                                                 |                  | <b>-€ 1.641.000</b> |
|                                                   |                                             |                                                 |                  | <b>€ 79.000</b>     |
|                                                   |                                             |                                                 |                  |                     |
|                                                   |                                             | Toename marktrisico's                           | -€ 89.000        |                     |
|                                                   |                                             | Kans hogere<br>opbrengst Sylvain<br>Poonsstraat | € 23.000         |                     |
|                                                   |                                             | Toename risico<br>plankosten                    | -€ 8.000         |                     |
|                                                   |                                             | Toename risico<br>aanlegkosten                  | -€ 5.000         |                     |
|                                                   |                                             |                                                 | <b>-€ 79.000</b> |                     |

Uit de bovenstaande risicoberekeningen blijkt dat voor de grondexploitaties/projecten van het IPP een berekend risico van € 1.720.000 bestaat. Bij de vorige jaarrekening bedroeg het berekend risico € 1.641.000.

Ten opzichte van het laatst vastgestelde risicoprofiel is er een nadelig verschil van € 79.000, die bestaat uit de toename marktrisico's (€ 89.000 nadelig), toename kans hogere opbrengst

Sylvain Poonsstraat (€ 23.000 voordelig) toename risico plankosten (€ 8.000 nadelig) en toename risico aanlegkosten (€ 5.000 nadelig). In de volgende paragraaf worden nader ingegaan op deze verschillen.

#### *Toename marktrisico's € 89.000 nadelig*

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is gestegen met € 89.000, omdat bij met name locatie 1 en 5 de geraamde grondopbrengsten zijn toegenomen. Dit is te verklaren uit het feit dat verkoop in bestaande staat voor locatie 1 en 5 hoger getaxeerd wordt dan verkoop van grond in gesloopte staat. Omdat het marktrisico een afgeleide is van de hoogte van de grondopbrengsten leidt een hogere waardering van de gronden bij locatie 1 en 5 ook tot een hoger marktrisico. Dit leidt tot een nadelig verschil van € 89.000 aan marktrisico's.

#### *Kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat € 23.000 voordelig*

Bij de nieuwe grondexploitatie Sylvain Poonsstraat is er een kans op een hogere opbrengst van € 23.000 bij gunstige marktomstandigheden. Op dit moment is op basis van een taxatie door een makelaar de grondopbrengst getaxeerd op € 300 per m<sup>2</sup>. Bij gunstige marktomstandigheden wordt een grondopbrengst van € 325 per m<sup>2</sup> mogelijk geacht. Dit leidt tot een kans van € 23.000 bij de locatie Sylvain Poonsstraat.

#### *Toename risico plankosten € 8.000 nadelig*

Het risico op de plankosten is licht gestegen. Het toevoegen van de nieuwe grondexploitatie Sylvain Poonsstraat leidt tot een toename van € 33.000 aan risico plankosten ten opzichte van de vorige jaarrekening. Daar staat wel tegenover dat het risico op de plankosten bij de locatie Hoornwijck is afgenomen met € 27.000. Dit is te verklaren uit het feit dat het risico op plankosten wordt afgeleid van de plankosten in het laatste jaar en deze lager zijn bij de grondexploitatie Hoornwijck dan bij de vorige jaarrekening voornamelijk vanwege de aangepaste verdeling van de indirecte apparaatslasten.

#### *Toename risico aanlegkosten € 5.000 nadelig*

Het risico op de aanlegkosten is met € 5.000 gestegen. Dit is te verklaren uit de toevoeging van de grondexploitatie Sylvain Poonsstraat, waar mogelijk een risico op afvoerkosten vervuilde grond van € 5.000 wordt verwacht.

### **Corona-crisis**

In 2020 zorgde de Corona-crisis in Nederland en de wereld voor een enorme impact op het dagelijks leven en de economie. Op basis van de huidige informatie heeft de Corona-crisis geen belangrijke impact op de opgenomen schattingen en waarderingen in de programmabegroting 2022.

### **Uitkomst beide methodes**

Uit de berekeningen volgens de *Methode grondexploitaties/IPP* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.720.000. De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de methode Naris bedraagt € 1.760.000

Gezien het feit dat de beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP **€ 13.124.000** bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande algemene reserve.

### 3.1.5 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.

| <b>Kengetallen</b>                  | <b>jaarrekening 2020</b> | <b>begroting 2021</b> | <b>begroting 2022</b> |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - netto schuldquote                 | -195                     | -194                  | -165                  |
| - netto schuldquote<br>Gecorrigeerd |                          |                       |                       |
| voor alle verstrekte leningen       | -195                     | -194                  | -165                  |
| - solvabiliteitsratio               | 99                       | 100                   | 100                   |
| - grondexploitatie                  | 40                       | 95                    | 120                   |
| - structurele exploitatieruimte     | 13                       | 1,5                   | 3,5                   |

#### ***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 of gedeeltelijk lukt.

Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties circa € 6,7 miljoen uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 8,1 miljoen. Een hoog percentage van 120% geeft een snelle terugverdientijd aan van circa 1 jaar. Dit is een theoretische benadering en gebaseerd op



de cijfers 2022. Dit percentage is alleen betrouwbaar, als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is niet het geval. Bij toeval worden de resterende gronden naar verwachting in 2022 verkocht, zodat de terugverdientijd nu nog korter dan een jaar bedraagt. In werkelijkheid bedraagt de terugverdientijd van Hoornwijck vele jaren.

#### 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 3,5 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 € 291.000 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. In 2022 worden nagenoeg alle resterende gronden verkocht. Hierdoor lijkt het dat de terugverdientijd korter is dan 1 jaar.

Er is 3,5% van de totale baten ofwel € 291.000 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.

## 3.2 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.

### 3.3 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, 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 (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 binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast).

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.

### 3.4 Verbonden partijen

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

## 3.5 Grondbeleid

### 3.5.1 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 2016 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

### 3.5.2 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.

### 3.5.3 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.

### 3.5.4 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.

### 3.5.5 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 2020 zijn (in de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2021):

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Hoornwijck          | € 6.254.000 nadelig |
| Treubstraat         | € 395.000 nadelig   |
| Sylvain poonsstraat | € 309.000 voordelig |

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

## 3.6 Lokale heffingen

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

## 3.7 Financiering

### 3.7.1 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.

### 3.7.2 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 € 6,9 miljoen per begin 2022 worden met eigen financieringsmiddelen (vooral de algemene reserve) gefinancierd. Per begin 2022 wordt het saldo van de eigen financieringsmiddelen geraamd op circa € 13,2 miljoen, zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 6,3 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 2022. Dit betekent dat bij een begrotingsomvang van € 8.120.000 de kasgeldlimiet € 666.000 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 Rijswijk. Per 1 januari 2022 wordt ingeschat dat het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk zal hebben opgebouwd van € 6,3 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 2022 van gemiddeld € 9,8 miljoen<sup>1</sup>. In 2022 neemt het financieringsoverschot toe met € 7,3 miljoen (van € 6,3 miljoen per begin van het jaar tot circa € 13,4 miljoen aan het einde van het jaar). Deze toename wordt veroorzaakt door de grondverkoop locaties Treubstraat, Sylvain poonsstraat en vooral door de geraamde verkoopopbrengst van Hoornwijck van € 5 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.

---

<sup>1</sup> Dit betekent dat het IPP op basis van de beschikbare informatie per februari 2021 gemiddeld in 2022 € 9,8 miljoen aan financieringsmiddelen beschikbaar heeft om te kunnen aanwenden voor eventueel nieuwe investeringen.



### 3.7.3 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 grote investeringsplannen.

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 2021 wordt rekening gehouden met eveneens 0,0% rente op jaarbasis.

## 4. Financiële begroting

## 4.1 Programmabegroting 2022

|                                          |  |  |  |  | <b>Programmabegroting 2022</b> |                  |                  |
|------------------------------------------|--|--|--|--|--------------------------------|------------------|------------------|
|                                          |  |  |  |  | <i>Lasten</i>                  | <i>Baten</i>     | <i>Saldo</i>     |
| Algemeen bestuur                         |  |  |  |  | 346.553                        | 237.336          | -109.217         |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties |  |  |  |  | 5.527.793                      | 5.836.549        | 308.756          |
| Herstructurering werklocaties            |  |  |  |  | 1.185.054                      | 1.920.000        | 734.946          |
| Saldo programma's                        |  |  |  |  | 7.059.400                      | 7.993.885        | 934.485          |
| Algemene dekkingsmiddelen                |  |  |  |  | 33.926                         | 126.016          | 92.090           |
| <b>resultaat voor bestemming</b>         |  |  |  |  | <b>7.093.326</b>               | <b>8.119.901</b> | <b>1.026.575</b> |
| <b>bestemming voordelig resultaat:</b>   |  |  |  |  |                                |                  |                  |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + " |  |  |  |  |                                |                  | 1.026.575        |
| <b>resultaat na bestemming</b>           |  |  |  |  |                                |                  | <b>0</b>         |

### BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

#### Algemene reserve

Het voordelig resultaat 2022 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2021 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2021 direct in de overeenkomstige reserves verwerkt.

## 4.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen

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

### Overige exploitaties en projecten

De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:

| <b>Lasten</b>                |  | <b>Jaarrekening<br/>2020</b> | <b>Begroting<br/>2021</b> | <b>Begroting<br/>2022</b> | <b>PG<br/>Handelskade</b> | <b>Reclamemast<br/>en<br/>parkeerterrein</b> | <b>Erfpacht</b> |
|------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| directe kosten               |  | 21.951                       | 0                         | 22.500                    | 7.500                     | 7.500                                        | 7.500           |
| belastingen en verzekeringen |  | 10.982                       | 12.530                    | 11.426                    | 7.456                     | 2.106                                        | 1.864           |
| <b>Totaal lasten</b>         |  | <b>32.933</b>                | <b>12.530</b>             | <b>33.926</b>             | <b>14.956</b>             | <b>9.606</b>                                 | <b>9.364</b>    |
| <b>Baten</b>                 |  | <b>Jaarrekening<br/>2020</b> | <b>Begroting<br/>2021</b> | <b>Begroting<br/>2022</b> | <b>PG<br/>Handelskade</b> | <b>Reclamemast<br/>en<br/>parkeerterrein</b> | <b>Erfpacht</b> |
| reserveringsvergoedingen     |  | 21.850                       | 0                         | 0                         |                           |                                              |                 |
| huren                        |  | 111.947                      | 86.691                    | 116.470                   | 44.722                    | 71.748                                       |                 |
| erfpachten                   |  | 9.546                        | 9.546                     | 9.546                     |                           |                                              | 9.546           |
| <b>Totaal baten</b>          |  | <b>143.343</b>               | <b>96.237</b>             | <b>126.016</b>            | <b>44.722</b>             | <b>71.748</b>                                | <b>9.546</b>    |
| <b>Saldo</b>                 |  | <b>110.410</b>               | <b>83.707</b>             | <b>92.090</b>             | <b>29.766</b>             | <b>62.142</b>                                | <b>182</b>      |

Toelichting:

#### Huren

Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap.

#### Erfpachten

Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,73 hectare.

## 4.3 Meerjarenbegroting 2022-2025

| Begroting 2022 inclusief meerjarenbegroting |  |  |  |  | 2022             | 2023           | 2024           | 2025          |
|---------------------------------------------|--|--|--|--|------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Lasten</b>                               |  |  |  |  |                  |                |                |               |
| Algemeen bestuur                            |  |  |  |  | 346.553          | 346.553        | 346.553        | 346.553       |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties    |  |  |  |  | 5.527.793        | 0              | 0              | 0             |
| Herstructurering werklocaties               |  |  |  |  | 1.185.054        | 0              | 715.970        | 0             |
| Totaal lasten programma's                   |  |  |  |  | 7.059.400        | 346.553        | 1.062.523      | 346.553       |
| <b>Baten</b>                                |  |  |  |  |                  |                |                |               |
| Algemeen bestuur                            |  |  |  |  | 237.336          | 237.336        | 237.336        | 346.553       |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties    |  |  |  |  | 5.836.549        | 0              | 0              | 0             |
| Herstructurering werklocaties               |  |  |  |  | 1.920.000        | 0              | 1.160.000      | 0             |
| Totaal baten programma's                    |  |  |  |  | 7.993.885        | 237.336        | 1.397.336      | 346.553       |
| Saldo programma 's                          |  |  |  |  | 934.485          | -109.217       | 334.813        | 0             |
| Saldo algemene dekkingsmiddelen             |  |  |  |  | 92.090           | 92.090         | 92.090         | 92.090        |
| <b>resultaat voor bestemming</b>            |  |  |  |  | <b>1.026.575</b> | <b>-17.127</b> | <b>426.903</b> | <b>92.090</b> |
| (+ = voordelig; - = nadelig)                |  |  |  |  |                  |                |                |               |
| <b>bestemming resultaat:</b>                |  |  |  |  |                  |                |                |               |
| Toevoeging aan de algemene reserve " + "    |  |  |  |  | 1.026.575        | -17.127        | 426.903        | 92.090        |
| <b>Resultaat na bestemming</b>              |  |  |  |  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      |

| <b>Incidentele baten x € 1.000</b>                   | <b>Raming 2022</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Resultaat Treubstraat, locatie 5                     | 735                |
| <b>Totaal baten</b>                                  | <b>735</b>         |
| <b>Incidentele lasten x € 1.000</b>                  |                    |
|                                                      |                    |
| <b>Totaal incidentele lasten</b>                     | <b>0</b>           |
| <b>Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)</b> | <b>735</b>         |

### Toelichting

#### Resultaat Treubstraat, locaties 5

Dit is het resultaat van een deel van de verkochte locaties 5 in 2022. Deze locatie is, conform de regelgeving BBV uit de boekwaarde van de grex Treubstraat gehaald en het resultaat hiervan ten gunste van de exploitatie gebracht.

## 6. Bijlagen

# Bijlage 1

| Bijlage I                                                                               |                               |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen |                               |            |            |            |            |            |
|                                                                                         | jaarrekening 2020<br>31-12-20 | 01-01-2021 | 01-01-2022 | 01-01-2023 | 01-01-2024 | 01-01-2025 |
| <b>Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden</b>                                 |                               |            |            |            |            |            |
| Parkeergarage Handelskade                                                               | 0                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Rentegevende terreinen                                                                  | 175.539                       | 175.539    | 175.539    | 175.539    | 175.539    | 175.539    |
| Boekwaarde voorraden gronden incl. vz. (zie bijlage II)                                 | 7.958.675                     | 7.958.675  | 6.741.851  | 654.030    | 681.485    | 0          |
| Totaal boekwaarden                                                                      | 8.134.214                     | 8.134.214  | 6.917.390  | 829.569    | 857.024    | 175.539    |
| <b>Financieringsmiddelen</b>                                                            |                               |            |            |            |            |            |
| <i>Eigen vermogen (zie bijlage III)</i>                                                 |                               |            |            |            |            |            |
| Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar                                      | 13.123.547                    | 13.123.547 | 13.207.254 | 14.233.829 | 14.216.702 | 14.643.604 |
| Bestemmingsreserves                                                                     | 0                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totaal eigen vermogen                                                                   | 13.123.547                    | 13.123.547 | 13.207.254 | 14.233.829 | 14.216.702 | 14.643.604 |
| Financieringsoverschot (+)/tekort (-)                                                   | 4.989.333                     | 4.989.333  | 6.289.864  | 13.404.260 | 13.359.678 | 14.468.065 |

## Bijlage 2

Bijlage II

### Ontwikkeling boekwaarde gronden

|                                                                                                          | jaarrek. 2020 | 2021       | 2022       | 2023    | 2024    | 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|---------|---------|------|
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>                                                                          |               |            |            |         |         |      |
| <u>Hoornwijk</u>                                                                                         |               |            |            |         |         |      |
| Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)                                                      | 10.700.733    | 10.966.269 | 11.069.351 |         |         |      |
| Aanlegkosten                                                                                             | 3.667         | 3.740      | 3.815      |         |         |      |
| Voorbereiding en toezicht                                                                                | 6.350         | 15.000     | 30.008     |         |         |      |
| Directe apparaatskosten                                                                                  | 26.055        | 30.587     | 33.938     |         |         |      |
| Indirectie apparaatskosten                                                                               | 229.464       | 101.255    | 103.965    |         |         |      |
| Overige kosten                                                                                           |               | 12.500     | 12.500     |         |         |      |
| Af: diverse opbrengsten                                                                                  |               |            |            |         |         |      |
| Af: kostprijsverkoop                                                                                     | 0             | 60.000     | 5.000.000  |         |         |      |
| Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)                                                    | 10.966.269    | 11.069.351 | 6.253.577  |         |         |      |
| Af: verliesvoorziening                                                                                   | 6.253.577     | 6.253.577  | 6.253.577  |         |         |      |
| Boekwaarde na verliesvoorziening                                                                         | 4.712.692     | 4.815.774  | 0          |         |         |      |
| <u>Treubstraat</u>                                                                                       |               |            |            |         |         |      |
| Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)                                                      | 4.295.108     | 2.029.988  |            |         |         |      |
| Overbrenging boekwaarde naar materiële vaste activa wegens het niet langer bouwrijpmaken locaties 1 en 5 | 2.345.021     |            |            |         |         |      |
|                                                                                                          | 1.950.087     |            |            |         |         |      |
| Aanlegkosten                                                                                             | 10.661        | 1.500      |            |         |         |      |
| Directe apparaatskosten                                                                                  | 36.064        | 40.572     |            |         |         |      |
| Indirectie apparaatskosten                                                                               | 84.832        | 62.389     |            |         |         |      |
| Af: diverse opbrengsten                                                                                  | 51.656        |            |            |         |         |      |
| Af: kostprijsverkoop                                                                                     |               | 1.739.274  |            |         |         |      |
| Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)                                                    | 2.029.988     | 395.175    |            |         |         |      |
| Af: verliesvoorziening                                                                                   | 395.175       | 395.175    |            |         |         |      |
| Boekwaarde na verliesvoorziening                                                                         | 1.634.813     | 0          |            |         |         |      |
| <u>Silvain Poonstraat</u>                                                                                |               |            |            |         |         |      |
| Boekwaarde per 1 januari                                                                                 | 0             | 21.605     | 144.122    |         |         |      |
| Aanlegkosten                                                                                             | 3.668         | 32.950     | 32.950     |         |         |      |
| Voorbereiding en toezicht                                                                                | 8.243         | 23.600     | 12.400     |         |         |      |
| Directe apparaatskosten                                                                                  | 0             | 20.015     | 17.718     |         |         |      |
| Indirecte apparaatskosten                                                                                | 9.694         | 33.752     | 34.655     |         |         |      |
| Overige kosten                                                                                           |               | 12.200     | 2.000      |         |         |      |
| Af: kostprijsverkoop                                                                                     | 0             | 0          | 243.845    |         |         |      |
| Boekwaarde per 31 december                                                                               | 21.605        | 144.122    | 0          |         |         |      |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                                                            |               |            |            |         |         |      |
| <u>Locaties 1 en 5 Treubstraat</u>                                                                       |               |            |            |         |         |      |
| Boekwaarde per 1 januari                                                                                 | 2.345.021     | 1.589.565  | 1.781.955  | 654.030 | 681.485 |      |
| Correctie apparaatskosten t/m 2019                                                                       | -593.595      |            |            |         |         |      |
| Bodemonderzoek, sloopkosten                                                                              | 93.605        |            |            |         |         |      |
| Tijdelijk beheer                                                                                         |               | 16.008     | 16.298     | 8.899   | 14.047  |      |
| Voorbereiding en toezicht                                                                                |               | 10.000     | 20.000     | 5.000   | 5.000   |      |
| Directe apparaatskosten                                                                                  |               | 55.132     | 45.831     | 38.556  | 21.688  |      |
| Indirecte apparaatskosten                                                                                |               |            |            |         |         |      |
| Overige kosten                                                                                           |               | 130.000    |            |         |         |      |
| Af: diverse opbrengsten                                                                                  |               | 18.750     | 25.000     | 25.000  | 6.250   |      |
| Af: kostprijsverkoop                                                                                     | 255.466       |            | 1.185.054  |         | 715.970 |      |
| Boekwaarde per 31 december                                                                               | 1.589.565     | 1.781.955  | 654.030    | 681.485 | 0       |      |
| Totaal einde boekjaar boekwaardegronden                                                                  | 14.607.427    | 13.390.603 | 6.907.607  | 681.485 | 0       |      |
| Verliesvoorzieningen                                                                                     | 6.648.752     | 6.648.752  | 6.253.577  | 0       | 0       |      |
| Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden                                                       | 7.958.675     | 6.741.851  | 654.030    | 681.485 | 0       |      |



## Bijlage 3

**Bijlage III**

### Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

|                                                          | jaarrek. 2020 | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Algemene reserve</i>                                  |               |            |            |            |            |            |
| stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar | 12.204.363    | 13.123.547 | 13.207.254 | 14.233.829 | 14.216.702 | 14.643.604 |
| resultaat boekjaar                                       | 919.184       | 83.707     | 1.026.575  | -17.127    | 426.903    | 92.090     |
| stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar  | 13.123.547    | 13.207.254 | 14.233.829 | 14.216.702 | 14.643.604 | 14.735.694 |
| Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar               | 13.123.547    | 13.207.254 | 14.233.829 | 14.216.702 | 14.643.604 | 14.735.694 |

## Bijlage 4



## Bijlage 5

### 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

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<br>soort         | Totaal<br>begroting<br>2020 | 2.1<br>belastingen | 3.1<br>grond | 351<br>ingeleend<br>personeel | 38<br>overige goederen<br>en diensten | 438<br>inkomens-<br>overdrachten | 5.1<br>rente | 7.4<br>toegerekende<br>rente | 3.3<br>pachten | 3.6<br>huren | verrekeningen |
| <b>Lasten taakveld</b>                |                             |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              |               |
| 0.1 Algemeen bestuur                  | 347                         |                    |              | 211                           | 102                                   | 9                                |              |                              |                | 25           |               |
| 8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 5.528                       |                    |              |                               | 284                                   |                                  |              |                              |                |              | 5.244         |
| 8.2 Herstructurering werklocaties     | 1.185                       |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              | 1.185         |
| 0.8 Algemene dekkingsmiddelen         | 34                          | 11                 |              |                               | 23                                    |                                  |              |                              |                |              | 0             |
| <b>Totaal lasten taakveld</b>         | <b>7.094</b>                | <b>11</b>          | <b>0</b>     | <b>211</b>                    | <b>409</b>                            | <b>9</b>                         | <b>0</b>     | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>25</b>    | <b>6.429</b>  |
| <b>Baten taakveld</b>                 |                             |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              |               |
| 0.4 Algemeen bestuur                  | 238                         |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              | 238           |
| 8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 5.837                       |                    | 5.553        |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              | 284           |
| 8.2 Herstructurering werklocaties     | 1.920                       |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              |                |              | 1.920         |
| 0.8 Algemene dekkingsmiddelen         | 126                         |                    |              |                               |                                       |                                  |              |                              | 10             | 116          |               |
| <b>Totaal baten taakveld</b>          | <b>8.121</b>                | <b>0</b>           | <b>5.553</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>                              | <b>0</b>                         | <b>0</b>     | <b>0</b>                     | <b>10</b>      | <b>116</b>   | <b>2.442</b>  |
| <b>Saldo baten en lasten</b>          | <b>1.027</b>                | <b>-11</b>         | <b>5.553</b> | <b>-211</b>                   | <b>-409</b>                           | <b>-9</b>                        | <b>0</b>     | <b>0</b>                     | <b>10</b>      | <b>91</b>    | <b>-3.987</b> |
| 0.10 Mutaties algemene reserve        | 1.027                       | -11                | 5.553        | -211                          | -409                                  | -9                               | 0            | 0                            | 10             | 91           | -3.987        |
|                                       | 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 2022 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.

| Onderdeel | Raming<br>Lasten<br>2022 | Raming<br>Lasten<br>2021 | Realisatie<br>Lasten<br>2020 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Materieel | 48                       | 48                       | 75                           |
| Personeel | 206                      | 211                      | 285                          |

|                        |     |     |     |
|------------------------|-----|-----|-----|
| Totaal apparaatskosten | 254 | 259 | 360 |
| Naar projecten         | 174 | 259 | 247 |
| Restant                | 80  | 0   | 113 |

### 3. Taakveld Treasury

In de begroting 2022 bestaan er geen rentelasten en -baten over zowel korte- als lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen bedragen nihil, omdat het vermogen belegd is bij de Schatkist van de Nederlandse Staat. Het percentage van belegd vermogen bij de Schatkist bedraagt al jaren 0%. Er bestaat nog geen uitzicht op een hoger percentage. Het resultaat van dit taakveld is dan ook nihil.

### 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 | 3,6%     |