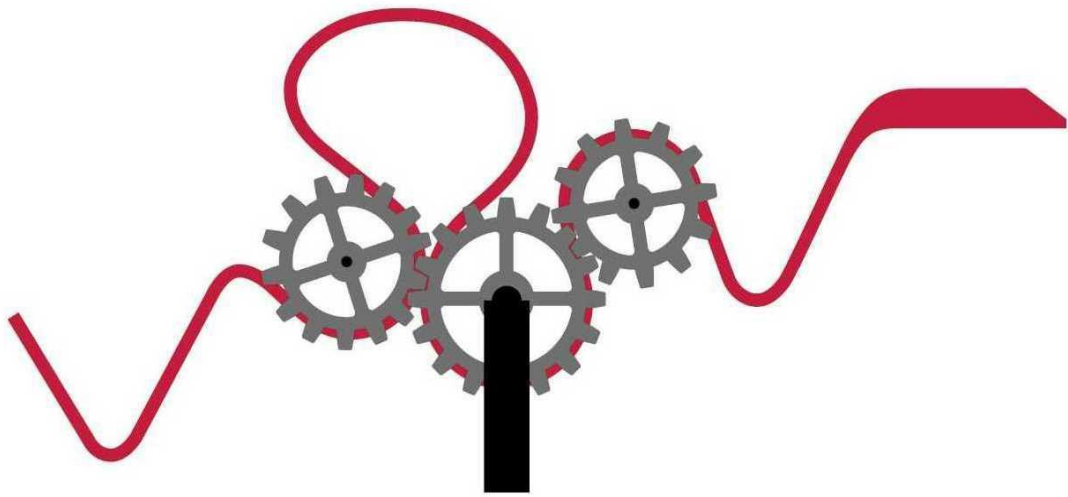


# Programmabegroting 2024-2027

IPP Haaglanden





# Inhoud

1. Voorwoord .....	3
2. Beleidsbegroting .....	6
2.1 Programma Algemeen Bestuur.....	7
2.1.1 Inleiding .....	7
2.1.2 Bestuur en kernorganisatie .....	7
2.1.3 Investeringsagenda.....	8
2.1.4 Wat mag het kosten? .....	12
2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties .....	13
2.2.1 Sylvain Poonsstraat .....	13
2.2.2 Businesspark Hoornwijck.....	13
2.2.3 Wat mag het kosten? .....	14
2.3 Programma Herstructurering Werklocaties .....	15
2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder .....	15
2.3.2 Herontwikkeling/revitalisering Westvlietweg en Plaspoelpolder .....	16
2.3.3 Wat mag het kosten? .....	16
2.4 Algemene dekkingskosten.....	18
3. PARAGRAFEN .....	19
Weerstandsvermogen en risicobeheersing .....	20
Onderhoud kapitaalgoederen.....	26
Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze .....	27
Verbonden partijen .....	28
Grondbeleid.....	29
Lokale heffingen .....	31
Financiering .....	32
4. Financiële begroting .....	34
4.1 Programmabegroting 2024 .....	35
4.2 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen .....	36
4.3 Meerjarenbegroting 2024-2027 .....	38
6. Bijlagen .....	40
Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen .....	41
Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden.....	42

Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves .....	43
Bijlage 4 Kaartje terreinen IPP .....	44
Bijlage 5 Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022 .....	45

# 1. Voorwoord

## Inleiding.

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2024-2027 van het Industrieschap “De Plaspoelpolder” (verder IPP Haaglanden).

Het IPP Haaglanden is opgericht in 1953 en richt zich inmiddels op veel meer dan alleen de uitgifte van gronden en de huisvesting van bedrijven met als doel het verbeteren van het vestigingsklimaat en het behoud en groei van werkgelegenheid, specifiek in de gebieden die behoren tot het grondgebied van Den Haag en Rijswijk.

## De groeiende aandacht voor bedrijventerreinen.

De problematiek rondom bedrijventerreinen is fors, is groter geworden in de “strijd om de ruimte”: 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 vraagt ook om nieuwe vormen van aanpak en om het beter benutten van de ruimte die er wel is. Het IPP Haaglanden kan door haar ontwikkelkracht daar mede een rol in vervullen en mogelijk ook onze regio versterken.

Dit is ook beschreven in de toekomstvisie IPP Haaglanden waarover in 2021 besluitvorming heeft plaatsgevonden. In deze toekomstvisie is besloten een aantal businesscases uit te werken.

In 2021 zijn deze businesscases, waarin wordt onderzocht welke rol het IPP Haaglanden kan spelen in de ontwikkeling of herstructurering van gebiedsdelen van bedrijventerreinen, opgestart.

## Businesscases Middengebied Plaspoelpolder/Rijswijk en Westvlietweg/Den Haag.

Er worden businesscases in de praktijk uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst, concreet voor het Middengebied in het bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk en het bedrijventerrein Westvlietweg in Den Haag.

Op basis van de uitkomsten van de businesscases is eind 2021 een volgende stap gezet in de organieke en financiële aanpak van deze gebieden, waarin beide gebieden meer als zogenaamde “kanszones” voor nieuwe bedrijvigheid worden benaderd. We doen dat in nauwe samenwerking met de gemeenten Den Haag en Rijswijk, alsook met het lokaal georganiseerde bedrijfsleven. Daarbij gaat het niet alleen om thema's als herstructurering en ruimte voor bedrijvigheid, maar ook in toenemende mate om thema's als verduurzaming, klimaatadaptatie, energietransitie, veiligheid en aanpak van ondermijning. Een palet aan onderwerpen die binnen de gebiedsontwikkeling vandaag de dag om een gerichte aanpak en afstemming vragen.

In de loop van het jaar 2022 zal verdere intensivering plaats vinden, waar ook extra financiële middelen vanuit het IPP Haaglanden noodzakelijk worden geacht, om de gebiedsaanpak succesvol een kans te geven, met de verwachting dat het ook leidt tot cofinanciering van andere partijen.

Kortom, een grote ambitie, die betekenisvol kan en zal zijn voor beide gemeenten en voor het vestigingsklimaat en groei van werkgelegenheid in het bijzonder. De professionalisering die dat met zich meebrengt heeft er ook toe geleid om het IPP Haaglanden meer op de kaart te zetten: de website is een "nieuw leven" gegeven, een nieuwe verfrissende lay-out (IPP Haaglanden!), de jaarrekening wordt vertaald in een meer leesbaar jaarverslag, actiever zijn via social media als LinkedIn, alsook het aanhalen van de contacten met de Provincie Zuid-Holland, MRDH en BPH.

#### Afronding herstructurering gebied Treubstraat e.o. Rijswijk.

Naast de uitwerking van deze businesscases rondt het IPP Haaglanden in 2023 zeer succesvol het tot de verbeelding sprekende project "Treubstraat e.o." af. Een grote verdienste van het IPP Haaglanden. Een gerichte ingreep in een rotte kies van het gebied Plaspoelpolder maakt plaats voor eigentijdse bedrijven; prachtig voorbeeld ook van herstructurering en daarmee het beter benutten van ruimte. Het IPP Haaglanden mag hier met recht trots op zijn.

#### Hoorndijk, Sylvain Poonsstraat en overige gronden.

Het IPP Haaglanden is ook nog actief in het Wateringsveld en in Hoornwijk. Het N-kavel Hoornwijk is tot 2021 in gebruik geweest door de projectorganisatie Rotterdamsebaan. Nu de Rotterdamsebaan gereed is, zal in 2023 verder worden gewerkt aan de gewenste invulling/ ontwikkeling van dit terrein. Het overleg daarover wordt verder geïntensiveerd met de gemeente Den Haag. Mogelijk dat het terrein wordt ingevuld met een bijzondere energie en P+R hub, in combinatie met ruimte voor nieuwe bedrijven. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met de (grondgebied) gemeente Den Haag. Dit moet in 2022 leiden tot definitieve besluitvorming.

Daarnaast zal in 2023 "kavel 100" /Sylvain Poonsstraat op het bedrijventerrein Wateringen Veld, op de markt worden gebracht en is ook de verkoop aanstaande van diverse verspreid liggende kavels in de Plaspoelpolder.

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.

De economische impact en waarde van de bedrijventerreinen; onderzoek Deloitte. Voorts is Deloitte gevraagd inzichtelijk te maken welke impact IPP Haaglanden tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt, om zo ons handelen ook meetbaar te maken; wat dus de economische waarde in 2021 is van de bedrijventerreinen waar IPP Haaglanden actief is en welke impact het IPP Haaglanden vanaf 2022 en volgende jaren zou kunnen maken.

De resultaten zijn weergegeven in een rapportage. De kern van de aanbevelingen uit het rapport is dat het aanbeveling verdient dat het IPP Haaglanden haar taken verbreedt, het opgebouwde vermogen efficiënt en effectief in zet als ook de organisatie professionaliseert en robuust maakt. De aanbevelingen zullen in de

loop van 2022 verder worden geanalyseerd bij de voorbereiding van de agenda voor de komende vier jaar

Tot slot.

Het IPP Haaglanden speelt ook in 2023 en volgende jaren dus een steeds zichtbaardere 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. Om trots op te zijn.

**Met recht reden om volgend jaar daarbij uitgebreid stil te staan bij de 70-jarige viering.**

Het Dagelijks Bestuur IPP Haaglanden

## 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 Haaglanden, voortbordurend op de toekomstvisie die in de loop van 2022 verder wordt uitgewerkt.

		jaarrekening:	raming	raming	meerjarenraming in prijzen 2024:		
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>(Meerjaren)begroting programma algemeen bestuur</b>							
	kostenstijging		5,00%	2,50%			
<b>Bestuurs- en beheerslasten</b>							
<b>Bestuurskosten:</b>							
- advieskosten		€ 6.898	€ 7.200	€ 7.400	€ 7.400	€ 7.400	€ 7.400
- accountantskosten		€ 40.000	€ 42.000	€ 43.100	€ 43.100	€ 43.100	€ 43.100
- accountantskosten (afrekening 2021, <b>eenmalig</b> )		€ 12.000	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen		€ 2.716	€ 2.900	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
- bijdragen CBBR/SKBN		€ 10.480	€ 11.000	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300
- vormgeving publicitair jaarverslag		€ 16.008	€ 16.800	€ 17.200	€ 17.200	€ 17.200	€ 17.200
- 70-jarig jubileum IPP ( <b>eenmalig</b> )		€ -	€ 30.000	nvt	nvt	nvt	nvt
- acquisitiekosten		€ 9.968	€ 10.500	€ 10.800	€ 10.800	€ 10.800	€ 10.800
- acquisitiekosten: onderhouden website en artikel spread Rijswijk ( <b>eenmalig</b> )		€ 5.975	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
- verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving		€ 7.600	€ 8.000	€ 8.200	€ 8.200	€ 8.200	€ 8.200
- impactanalyse ( <b>eenmalig</b> )		€ 62.208	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
- overige kosten		€ 5.603	€ 5.900	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
<b>Beheerskosten:</b>							
- huisvestingskosten		€ 25.375	€ 26.600	€ 27.300	€ 27.300	€ 27.300	€ 27.300
- archiefbeheer		€ 23.009	€ 24.200	€ 24.800	€ 24.800	€ 24.800	€ 24.800
- idem: archiefbeheer (2022 inspectie, 2023 digitalisering: <b>eenmalig</b> )		€ 6.760	€ 20.000	nvt	nvt	nvt	nvt
- algemeen bestuur: burokosten directie en administratie		€ 180.200	€ 189.200	€ 193.900	€ 193.900	€ 193.900	€ 193.900
- idem: secretariële ondersteuning		€ 45.839	€ 132.600	€ 160.900	€ 160.900	€ 160.900	€ 160.900
- idem: DOT business/producen jaarverslag		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- idem: projectleiders/planeconomie (niet rechtstreeks door te belasten):		€ 42.866	€ 23.000	€ 51.200	€ 51.200	€ 51.200	€ 51.200
<b>Bestuurs- en beheerslasten</b>		<b>€ 503.505</b>	<b>€ 549.900</b>	<b>€ 565.100</b>	<b>€ 565.100</b>	<b>€ 565.100</b>	<b>€ 565.100</b>

<b>Verdeling Bestuurs- en beerslasten</b>						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Aan grexen toe te rekenen indirecte bestuurs- en beheerskosten:</b>						
Grex Sylvain Poonsstraat	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Grex Hoornwijk	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	0,0%
<b>totaal grexen</b>	<b>40,0%</b>	<b>40,0%</b>	<b>40,0%</b>	<b>30,0%</b>	<b>30,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>totaal indirect (GRONDEN &amp; TERREINEN en PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN)</b>	60,0%	60,0%	60,0%	70,0%	70,0%	100,0%
<b>totaal - generaal</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Verdeling indirect aan Projecten of (toekomstige) GREXEN:</b>						
Niet door te berekenen (niet te activeren, maar verwerken in saldo jaarrekeningen)						
<b>GRONDEN &amp; TERREINEN</b>	<b>totaal</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
Treubstraat locatie 1 en 5		5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Erfpachtgronden		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
<b>PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN:</b>	<b>totaal</b>	<b>53,0%</b>	<b>53,0%</b>	<b>58,0%</b>	<b>68,0%</b>	<b>98,0%</b>
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag		10,0%	10,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied		10,0%	10,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Niet door te berekenen indirecte kosten: Overige businesscases, niet grex projecten		28,0%	28,0%	13,0%	23,0%	53,0%
<b>Verdelingbestuurs- en beheerskosten over grexen en projecten of (toekomstige) GREXEN:</b>						
<b>GREXEN:</b>	<b>totaal</b>	<b>€ 201.402</b>	<b>€ 219.960</b>	<b>€ 226.040</b>	<b>€ 169.530</b>	<b>€ 169.530</b>
Grex Sylvain Poonsstraat		€ 50.351	€ 54.990	€ 56.510	€ -	€ -
Grex Hoornwijk		€ 151.052	€ 164.970	€ 169.530	€ 169.530	€ -
<b>Verdeling indirect aan Projecten of (toekomstige) GREXEN:</b>						
Niet door te berekenen (niet te activeren, maar verwerken in saldo jaarrekeningen)						
<b>GRONDEN &amp; TERREINEN</b>	<b>totaal</b>	<b>€ 35.245</b>	<b>€ 38.493</b>	<b>€ 11.302</b>	<b>€ 11.302</b>	<b>€ 11.302</b>
Treubstraat locatie 1 en 5 (blijft achter in het nadelig saldo van het programma)		€ 25.175	€ 27.495	€ -	€ -	€ -
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder		€ 5.035	€ 5.499	€ 5.651	€ 5.651	€ 5.651
Erfpachtgronden		€ 5.035	€ 5.499	€ 5.651	€ 5.651	€ 5.651
<b>PROJECTEN en/of TOEKOMSTIGE GREXEN:</b>	<b>totaal</b>	<b>€ 266.858</b>	<b>€ 291.447</b>	<b>€ 327.758</b>	<b>€ 384.268</b>	<b>€ 553.798</b>
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag		€ 50.351	€ 54.990	€ 113.020	€ 113.020	€ 113.020
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied		€ 50.351	€ 54.990	€ 113.020	€ 113.020	€ 113.020
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied		€ 25.175	€ 27.495	€ 28.255	€ 28.255	€ 28.255
Overige businesscases, Havengebied niet grex projecten (blijft achter in het nadelig saldo van het programma)		€ 140.981	€ 153.972	€ 73.463	€ 129.973	€ 299.503
<b>totaal - generaal</b>		<b>€ 503.505</b>	<b>€ 549.900</b>	<b>€ 565.100</b>	<b>€ 565.100</b>	<b>€ 565.100</b>

### 2.1.3 Investeringsagenda

De huidige gemeenschappelijke regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2026. Verlenging vindt vervolgens plaats per periode van vier jaar. Het Algemeen Bestuur (AB) van het IPP Haaglanden heeft de directie van het IPP Haaglanden de opdracht gegeven een inventarisatie op te stellen van mogelijke opgaven voor het IPP Haaglanden en hoe het IPP Haaglanden 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 Haaglanden:

1. Westvlietweg Den Haag (herstructurering en uitbreiding, in projectverband met de gemeente Den Haag en de bedrijvenvereniging/BIZ Westvlietweg);
2. Middengebied Plaspoelpolder Rijswijk (idem als Westvlietweg, meer gericht op

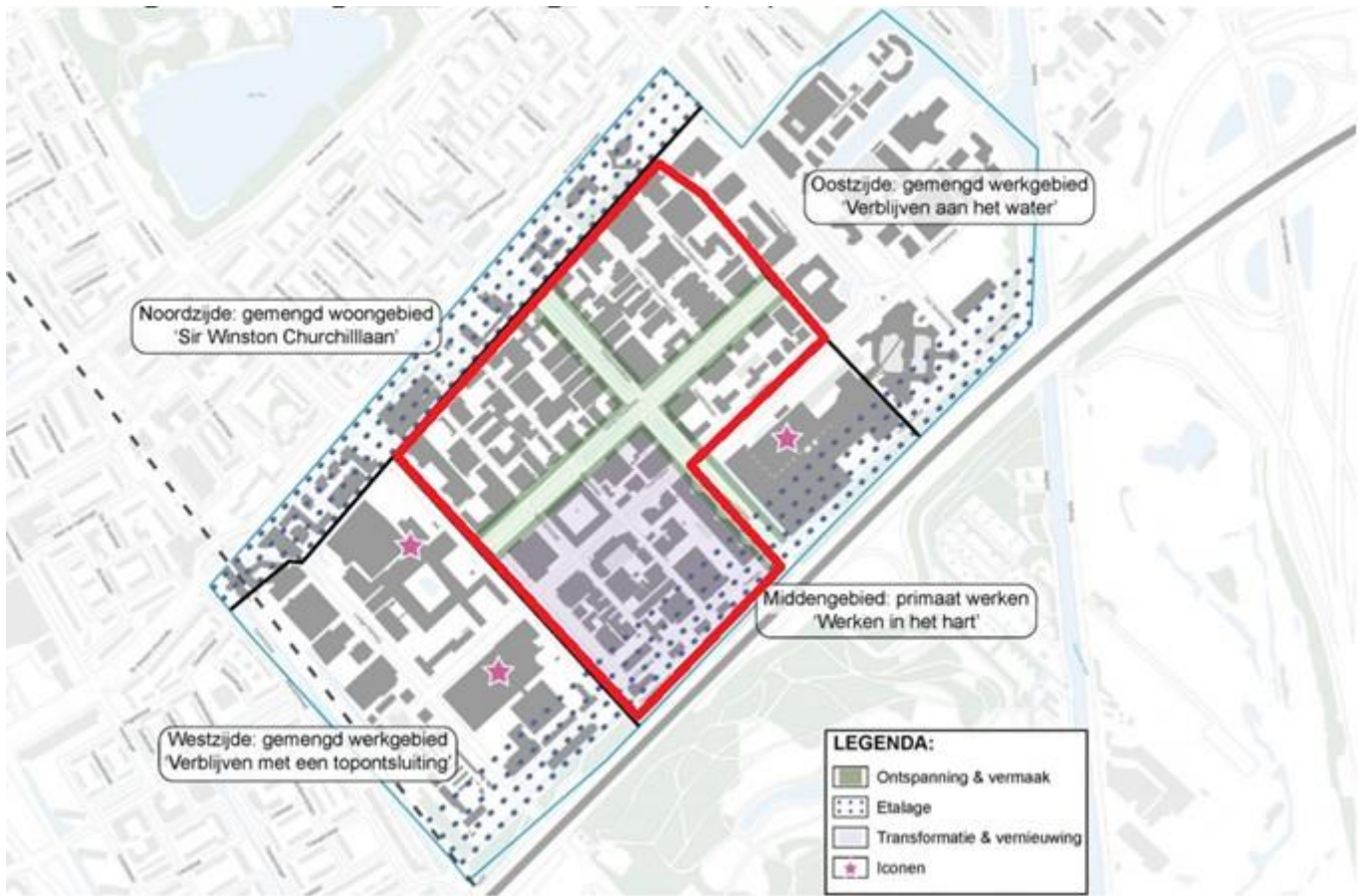
- herstructurering en verduurzaming, in projectverband met de gemeente en de BBR);
3. Inzet op placemaking en marketing (uitstraling, beleving en imago);
  4. Energie transitie (bijdragen aan energietransitie en CO2-neutraal maken van bedrijventerreinen).
  5. Havengebied –Sijthoff, Burgemeester Elsenlaan & Nijverheidstraat
- Middels strategische gronduitgifte faciliteert het IPP Haaglanden de transformatie van het Havengebied van werklocatie naar woon-werklocatie en heeft zij invloed op de kwaliteit en het programma van de herontwikkelingen.

#### Middengebied en Westvlietweg.

De prioritering ligt bij de gebiedsaanpak van het Middengebied en de Westvlietweg, welke inmiddels concreet zijn opgepakt met de lokale ondernemersverenigingen en met de deelnemende gemeenten. Het is een vernieuwende aanpak ( benadering als Kansenzones), waarbij het gaat om een palet van activiteiten van veiligheid tot ontwikkelingen, van openbaar gebied tot klimaat- en energietransitie. In 2023 wordt begrotingswijziging en investeringsagenda voor zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraden van Den Haag/Rijswijk. De onderwerpen van de investeringsagenda zal voor de korte als de middellange termijn gaan bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat en behoud en versterking van de werkgelegenheid in het algemeen. Een forse vernieuwende ambitie met een groeiend geloof en draagvlak tussen de deelnemende partijen. De investeringsagenda is als bijlage toegevoegd. (BIJLAGE I)



Business Case Westvlietweg



Business Case Middengebied Plaspoelpolder

## **Overige businesscases niet-grex projecten**

Naast grex projecten zijn er een aantal niet-grex projecten die conform BBV regels in de jaarrekening worden verantwoord. Hieronder een korte toelichting op deze projecten.

### *Handelskade 76*

Dit betreft voorbereidingskosten voor het verkopen van de huidige parkeergarage, om ruimte te maken voor de ontwikkeling van een duurzame mobiliteitshub (zie paragraaf 4.2 voor meer informatie).

### *Locatie 5 Treubstraat*

Dit betreft de kosten van het afronden van de verkoop van locaties 5 aan de Treubstraat. Het voornaamste doel van deze locatie is een herstructureringsopgave. Het bestaande pand zal door de koper worden gesloopt, waarna een nieuw bedrijfsgebouw zal worden gebouwd met flexibele werkunits.

### *Verlenging Erfpacht KIWA*

Gesprekken met het KIWA over vervroegde verlenging van de erfpacht (gronduitgifte) hebben nog niet geleid tot een nieuwe erfpachtovereenkomst.

### *Energietransitie*

Bijdragen aan de energietransitie is essentieel voor een duurzame toekomst. Vanuit de gemeenten Den Haag en Rijswijk is er beleid over duurzaamheid, energietransitie, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Het IPP Haaglanden draagt hier vanzelfsprekend aan bij. Met betrekking tot Energietransitie in de Plaspoelpolder zijn eerder in het kader van de koopovereenkomst met Cavero inspanning uitgesproken over de opzet van een ESCO (Energy Service Company), een eigen duurzaam energiebedrijf van en door ondernemers uit het gebied.

### *Gebiedspromotie Plaspoelpolder*

Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente Rijswijk, met gezamenlijke inzet van financiële middelen voor de komende tijd m.b.t. gebiedspromotie van de Plaspoelpolder. Het IPP Haaglanden gaat de komende jaren inzetten om de Plaspoelpolder te promoten, wat leidt tot een beter vestigingsklimaat.

## 2.1.4 Wat mag het kosten?

### Programma Algemeen Bestuur

	jaarrekening 2022	raming 2023	raming 2024	raming 2025	raming 2026	raming 2027
<b>Lasten</b>						
Lasten bestuurs- en beheerskosten	503.505	549.900	565.100	565.100	565.100	565.100
<b>Baten</b>						
Doorberekende indirecte kosten aan projecten	337.350	368.433	491.637	435.127	435.127	265.597
Overige baten						
Totaal baten	337.350	368.433	491.637	435.127	435.127	265.597
Saldo programma, nadelig = -	<b>-166.155</b>	<b>-181.467</b>	<b>-73.463</b>	<b>-129.973</b>	<b>-129.973</b>	<b>-299.503</b>

#### *Toelichting*

Treubstraat locatie 5 wordt door het IPP Haaglanden in 2023 verkocht voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Het BBV schrijft voor dat geen indirecte apparaatskosten mogen worden toegerekend aan deze gronden. Om deze reden resteert een nadelig saldo wegens niet toe te rekenen kosten op het programma algemeen bestuur. 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 bestuur 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 Haaglanden nog eigenaar van een parkeerterrein aan de Sylvain Poonsstraat. Dit private 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 Haaglanden heeft voorgesteld in het Haags Initiatieven Team om de kavel om te zetten naar een kavel voor kleinschalige bedrijvigheid. De zienswijze procedure voor het voorontwerp bestemmingsplan is momenteel doorlopen waarna het ontwerpbestemmingsplan na de input kan worden ingediend. Gelet op de opmerkingen op het voorontwerp kan in Q1 2023 het ontwerpbestemmingsplan in worden gediend bij het college van B&W. Het is de verwachting dat Q3 2023 de bestemmingsplanwijziging definitief is. In Q3 2023 zal er met een tender gezocht worden naar een geschikte kandidaat en waarna de omgevingsvergunning is verkregen zal de grond worden getransporteerd. Dit kan naar verwachting in Q1 2024 plaats vinden.

### 2.2.2 Businesspark Hoornwijck

De N-kavel is in het verleden benoemd als kantorenlocatie. Inmiddels laat het provinciaal beleid geen grote kantoorontwikkelingen (meer dan 5.000 m<sup>2</sup>) meer toe op snelweglocaties. 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 10.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid en 5.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige bedrijvigheid.

Dit programma is vervolgens voorgelegd aan makelaar Cushman & Wakefield voor een financiële toets en mogelijke invulling van het programma. De uitkomst van de financiële toets paste binnen de financiële kaders.

In 2020/2021 heeft het IPP Haaglanden 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. Uit dit onderzoek is gebleken dat de P+R een onrendabele top met zich meebrengt waardoor er dekking vanuit de gemeente Den Haag gevonden dient te worden.

Ondertussen is een huurder gevonden voor de N-kavel voor een periode van drie jaar. Met deze huurder wordt nu ook gekeken naar de ontwikkeling voor de lange termijn waarbij het beoogde programma kan worden gerealiseerd en de kavel kan worden uitgegeven aan een eindgebruiker. In dit scenario kan de gemeente Den Haag de P+R aanhuren met een recht van eerste koop.



## 2.2.3 Wat mag het kosten?

### Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

		<b>Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</b>					
		<b>jaarrekening</b>	<b>raming</b>	<b>raming</b>	<b>raming</b>	<b>raming</b>	<b>raming</b>
		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<i>Lasten</i>							
Aanleg-, plan- en overige kosten Hoorwijk		201.449	263.576	257.991	259.562	261.288	
Kostprijs verkopen Hoorwijk						5.253.125	
Overbrenging opbrengsten Hoorwijk			120.000	120.000	120.000		
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk		433.962					
Aanleg-, plan-, en overige kosten Sylvain Poonsstraat		75.188	214.109	70.603			
Kosprijs verkopen Sylvain Poonsstraat				462.360			
<i>totaal lasten programma</i>		710.599	597.685	910.954	379.562	5.514.413	0
<i>Baten</i>							
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijk		201.449	263.576	257.991	259.562	261.288	
grondverkopen Hoorwijk						5.253.125	
Ontvangen huur N-kavel			120.000	120.000	120.000		
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk							
Grondverkopen Sylvain Poonsstraat				566.415			
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat		75.188	214.109	70.603			
Overige plangebieden		1					
<i>totaal baten programma</i>		276.638	597.685	1.015.009	379.562	5.514.413	0
<i>Saldo programma (+ =voordelig; - = nadelig)</i>		<b>-433.961</b>	<b>0</b>	<b>104.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



## 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties

### 2.3.1 Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder

Binnen dit programma is en wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de Treubstraat en omgeving.



De complexen 4 (Van Gijnstraat 8-10) en 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) waren reeds verkocht met een opknapverplichting en afgerond.

Complexen 2 en 3 (Van Gijnstraat 7-9 en Frijdastraat 6 t/m 12) zijn gezamenlijk in 2021 in bouwrijpe staat geleverd en eind 2022 is de nieuwbouw van 26 hoogwaardige bedrijfsunits opgeleverd.

Complex 1 (Treubstraat 25-27 / Frijdastraat 2) was tot april 2022 verhuurd aan de koper en is per april 2022 geleverd aan de koper. Het deel van het complex aan de Treubstraat is voor ca. 90% gerenoveerd en 100% verhuurd. De renovatie van Frijdastraat 2 is in 2022 gestart en wordt in 2023 afgerond. Hiervoor zijn reeds huurders gecontracteerd door de koper.

Complex 5 is in twee objecten opgesplitst. Frijdastraat 7-9 is in oktober 2020 verkocht met een opknapverplichting en was eind 2021 gereed. Met betrekking tot de Treubstraat 19-23 is in september 2021 een koopovereenkomst gesloten, waarbij er van uit werd gegaan dat het pand zou worden gerenoveerd. Later onderzoek heeft uitgewezen dat er dusdanig veel asbestsanering diende plaats te vinden en de constructieve staat onvoldoende was, dat de koper heeft besloten om het pand te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten. De levering en sloop van het pand wordt verwacht in de eerste helft van 2023, waarna in de tweede helft van 2023 zal worden gestart met de nieuwbouw van het bouwplan met flexibele werk- en productieruimten.

De complexen 1 en 5 zijn sinds 2020 uit de grondexploitatie Treubstraat gehaald, omdat deze in de bestaande toestand (zouden) worden of zijn verkocht. Voor alle verkopen zijn eisen meegegeven met betrekking tot duurzaamheid, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

## 2.3.2 Herontwikkeling/revitalisering Westvlietweg en Plaspoelpolder middengebied

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de investeringsagenda onder 2.1.3. blz.8 van deze begroting.

### 2.3.3. Wat mag het kosten?

#### Herstructurering werklocaties

	jaarrekening 2022	raming 2023	raming 2024	raming 2025	raming 2026	raming 2027
<b>Lasten</b>						
<u>Treubstraat e.o.</u>						
Kosten bouwrijpmaken 2-3	4.067					
Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5	45.298	83.162				
Kostprijs verkopen percelen 1-5	661.838	1.315.291				
<i>sub-totaal</i>	711.203	1.398.453	0	0	0	0
<u>Herontwikkeling/revitalisering Westvlietweg en Plaspoelpolder middengebied</u>						
Plankosten	63.325					
Indirecte kosten	100.702					
Studies, onderzoekskosten en adviezen	77.648					
<i>sub-totaal</i>	241.675					
Deze projecten zijn vanaf 2023 apart in beeld gebracht:						
<u>Herontwikkeling/revitalisering Westvlietweg</u>						
Veiligheid (ten laste van bestemmingsreserve)		30.000	60.000	15.000	3.000	
Onderhoud en uitstraling (t.l.v. bestemmingsreserve)		4.500	0			
Verduurzaming/vergroening (t.l.v. bestemmingsreserve)		15.000	0			
Energietransitie (t.l.v. bestemmingsreserve)		5.000	5.000			
Mobiliteit (ten laste van bestemmingsreserve)		2.500	10.000	10.000		
Tijdelijke voorzieningen (t.l.v. bestemmingsreserve)		20.000	20.000	20.000	20.000	
Stedenbouw en planologie (t.l.v. bestemmingsreserve)		10.000				
<i>sub-totaal</i>		87.000	95.000	45.000	23.000	0
<u>Herontwikkeling/revitalisering Plaspoelpolder middengebied</u>						
Veiligheid (ten laste van bestemmingsreserve)		95.000	95.000	30.000		
Onderhoud en uitstraling (t.l.v. bestemmingsreserve)		200.000	200.000	200.000		
Energietransitie (ten laste van bestemmingsreserve)		35.000	40.000	35.000		
Onderzoeken (ten laste van bestemmingsreserve)		30.000	5.000	5.000		
<i>sub-totaal</i>		360.000	340.000	270.000	0	0
<u>Herontwikkeling/revitalisering Havengebied</u>						
Plankosten	23.654	27.495	28.255	28.255	28.255	28.255
Indirecte kosten	25.175	27.495	28.255	29.005	29.945	33.885
<i>sub-totaal</i>	48.829	54.990	56.510	57.260	58.200	62.140
<u>Overige businesscases, niet grex projecten</u>						
Plankosten		17.900	26.500	32.500	32.500	32.500
<i>totaal lasten programma</i>	<b>1.001.707</b>	<b>1.918.343</b>	<b>518.010</b>	<b>404.760</b>	<b>113.700</b>	<b>94.640</b>
<b>Baten</b>						
<u>Treubstraat e.o.</u>						
Overbrenging kosten bouwrijpmaken 2-3	2.340					
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5	45.298					
Huuropbrengsten 1-5	12.500	15.000				
Opbrengst verkopen 1-5	1.160.000	2.150.000				
<i>totaal baten programma</i>	1.220.138	2.165.000	0	0	0	0
<i>Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)</i>	<b>218.431</b>	<b>246.657</b>	<b>-518.010</b>	<b>-404.760</b>	<b>-113.700</b>	<b>-94.640</b>

In 2023 is de opbrengst en de kostprijs van de locaties 5 van de Treubstraat opgenomen. Deze locatie wordt in bestaande staat verkocht door het IPP Haaglanden.  
Met de belastingdienst heeft een vooroverleg plaatsgevonden. Daarin heeft zij goedkeuring gegeven op een BTW-belaste levering.

## 2.4 Algemene dekkingsmiddelen

### Algemene dekkingsmiddelen

	jaarrekening 2022	raming 2023	raming 2024	raming 2025	raming 2026	raming 2027
<i>Lasten</i>						
overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	126.902	188.772	200.167	204.167	200.167	198.967
totaal lasten algemene dekkingsmiddelen	126.902	188.772	200.167	204.167	200.167	198.967
<i>Baten</i>						
Rente liquide middelen	14.736	218.000	269.000	325.000	399.000	454.000
Verkoop diverse gronden			4.000.000	2.125.000		
overige exploitaties (exclusief verkoop parkeergarage)	558.457	297.936	305.167	305.167	305.167	305.167
totaal baten algemene dekkingsmiddelen	573.193	515.936	4.574.167	2.755.167	704.167	759.167
Saldo algemene dekkingsmiddelen	446.291	327.163	4.374.000	2.551.000	504.000	560.200

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar paragraaf 4.2 *Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen.*

## 3. PARAGRAFEN

# Weerstandsvermogen en risicobeheersing

## 1. Algemeen

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

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit (middelen waarover het IPP Haaglanden beschikt / kan beschikken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn afgesloten. De weerstandscapaciteit kan worden bepaald uit de algemene en de stille reserves.

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

## 2. Beleid

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

## 3. Beschikbare weerstandscapaciteit

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

### *Algemene reserves*

Het totaal aan reserves bedraagt volgens de jaarrekening 2022 per **begin 2023** circa **€ 13,1 miljoen**, (jaarrekening 2021 ultimo 2021 € 13,0 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 een negatief effect hebben op de exploitatie.

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 Haaglanden kunnen voorkomen bij onroerende eigendommen.

Deze reserves zijn echter niet als vrij aanwendbare reserves te beschouwen. In de berekening van de weerstandscapaciteit zijn deze als p.m. opgenomen. In 2024 is de verwachting dat een belangrijk deel van de stille reserves wordt verkocht.

Samengevat is de geprognoseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2023 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.

#### 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 Haaglanden te bepalen en inzichtelijk te maken.

#### Methode Naris

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

Belangrijkste financiële risico's			
Risico	%	Risico	Invloed
Afzet Hoornwijck	25%	Max. € 4.571.000	96,9%
Afzet Sylvain Poonstraat	25%	Max. € 146.000	3,1%

Totaal maximaal risico: € 4.717.000

#### Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 4.717.000) 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 € 1.179.000 (= maximaal benodigde weerstandscapaciteit).

#### Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP Haaglanden	€ 13.114.000
<b>Totale weerstandscapaciteit</b>	<b>€ 13.114.000</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.

Risico's:  Bedrijfsproces Financieel Imago / politiek Informatie / strategie Juridisch / Aansprakelijkheid Letsel / Veiligheid Materieel Milieu Personeel / Arbo Product		Weerstandscapaciteit :  Algemene reserve Onvoorzien Reserves IPP Haaglanden
↓		↓
Weerstandvermogen		

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

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 13.114.000}}{\text{€ 1.179.000}} = 11,1$$



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 grondexploitatie / projecten IPP Haaglanden opgenomen.

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

#### **Grondexploitaties en projecten IPP Haaglanden**

Met ingang van de jaarrekening 2022 en de begroting 2024 is door de directie van het IPP besloten, na overleg met beide gemeenten, de methode Naris (ook wel de 'Rijswijkse methode') te hanteren voor het bepalen van het risicoprofiel.

#### *Uitkomst risicoberekening Naris*

Uit de berekening volgens de methode Naris blijkt dat voor de grondexploitaties een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.179.000. Aangezien de beschikbare weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden

**€ 13.114.000** bedraagt, zijn de risico's op te vangen met de bestaande reserves.

### **5. Kengetallen BBV**

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

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

Kengetallen	Begroting 2024	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Netto schuldquote	-164	-501	-293
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-164	-501	-293
Solvabiliteitsratio	100	100	97
Grondexploitatie	124	51	47
Structurele exploitatieruimte	8,3	-0.4	1

#### **Toelichting:**

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

### Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat het IPP Haaglanden wel vorderingen heeft, maar dit is vooral de vordering op de gemeente Rijswijk wegens het rekening-courantsaldo. Deze vordering is rentedragend en volgt de rente van de Schatkist. De overige vorderingen en kortlopende schulden zijn relatief gezien zeer beperkt. Het kengetal is een percentage van de vorderingen (vooral rekening-courant met de gemeente Rijswijk) uitgedrukt in een percentage van de baten. Het getal is nu minder negatief in vergelijking met de begroting 2023, omdat de baten door incidentele verkopen met € 4 miljoen toenemen. Structureel zal dit kengetal alleen maar negatiever worden, omdat het totaal van de baten afnemen en de reserves toe zullen nemen.

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

### Solvabiliteitsratio

Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. Het IPP Haaglanden heeft een hoog percentage doordat er geen langlopende schulden aanwezig zijn. Het IPP Haaglanden heeft een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden, die meestal binnen een maand zijn betaald. Door het geringe bedrag is hiermee geen rekening gehouden in de begroting.

### Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe de waarde van de bouwgronden zich verhoudt tot de geraamde baten. De boekwaarde van de gronden is van belang omdat de waarde moet worden terugverdiend uit de grondverkopen. Hoe lager het kengetal, hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet of gedeeltelijk lukt.

Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties 2024 van circa € 4,9 miljoen uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 6,1 miljoen. Een hoog percentage van 125% geeft een snelle terugverdientijd aan van minder dan 1 jaar. De oorzaak is dat in het totaal van de baten incidentele baten van € 4 miljoen is opgenomen. Zonder dit effect zou de terugverdientijd ruim 2 jaar zijn.

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

### Structurele exploitatieruimte

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

Een percentage van 8,3 biedt genoeg ruimte om voorkomende incidentele lasten op te kunnen vangen. Dit relatief hoge getal wordt veroorzaakt door de geraamde incidentele meevaller van € 4 miljoen in de begroting. Zonder deze incidentele meevaller zal al snel, in geval van incidentele lasten, een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve.

#### Onderlinge samenhang van de kencijfers

Uit de gegeven kencijfers is te concluderen, dat het IPP Haaglanden 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 2026 worden alle resterende gronden verkocht. Het kengetal echter geeft terugverdientijd aan van circa 2 jaar (exclusief de incidentele baten van € 4 miljoen).

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

## Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP Haaglanden heeft een parkeergarage aan de Handelskade 76 te Rijswijk. Dit object is op dit moment verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd.

# Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

## **Het Algemeen Bestuur**

*Kaderstellend.*

Het AB heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het DB of de voorzitter is opgedragen (art. 8 van de gemeenschappelijke regeling). In de praktijk worden de begroting, 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 Haaglanden. 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. Concreet zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (naast de voorbereiding en uitvoering van besluiten die vallen binnen het verkregen directie mandaat), het doelmatig beschikbaar stellen van mensen en middelen (inrichting projectorganisatie, inhuur expertise e.d.), het nemen van beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van projecten van het IPP Haaglanden binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast). Vanaf 2017 opereert de IPP Haaglanden directie op basis van een inzet van 0,2 fte per directielid.

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

## **Projectleiders**

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

## Verbonden partijen

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

# Grondbeleid

## **Inleiding**

Het Industrieschap Plaspoelpolder voert een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP Haaglanden zich richt op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich meeneemt, zijn voor rekening van het IPP Haaglanden. Actief grondbeleid is voor het IPP Haaglanden een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in haar rechtsgebied aan te leggen conform artikel 2 Gemeenschappelijke Regeling IPP Haaglanden 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 Haaglanden zijn verwoord in de Nota Grondbeleid. Deze nota is in 2015 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

## **Verwerving**

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

## **Uitgifte**

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

## **Grondprijzen**

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP Haaglanden dient tenminste marktconform te zijn. Het kader voor de grondprijzen wordt vastgesteld door middel van een taxatierapport.

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

### **Grondexploitaties**

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

De geprognosticeerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de herziening 2023 van de grondexploitatie (de jaarrekening 2022) zijn

Hoorwijk	€ 6.664.000 nadelig
Sylvain Poonsstraat	€ 135.000 voordelig

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



## Lokale heffingen

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

# Financiering

## 1. Algemeen

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

## 2. Risicobeheer

### Renterisicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen) zegt iets over de mate waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De geraamde investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie etc. worden geheel met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve, zie bijlage 3) gefinancierd.

### 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 2024.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt IPP Haaglanden over een financieringsoverschot, zodat geen extra middelen nodig zijn. Het financieringsoverschot (zie bijlage 1 en 3) vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk. 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 Haaglanden binnen de kaders van de Wet fido blijft.

Op basis van deze begroting heeft het IPP Haaglanden een geraamd financieringsoverschot gedurende 2024 van gemiddeld € 9,0 miljoen<sup>1</sup>. In 2024 neemt het financieringsoverschot toe met € 3,0 miljoen (zie de geprognosticeerde balans hierna van € 7,5 miljoen per begin van het jaar tot circa € 10,5 miljoen aan het einde van het jaar). Deze toename wordt veroorzaakt door de verwachte verkopen van gronden zonder boekwaarde.

### Kredietrisicobeheer

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

## 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 vastgesteld.

Het IPP Haaglanden beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze middelen via de rekening-courant positie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangt het IPP Haaglanden in 2024 naar verwachting circa 3% rente. Een alternatief voor gemeenschappelijke regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (< 1 jaar) uit te zetten is

---

<sup>1</sup> Dit betekent dat het IPP op basis van de beschikbare informatie per maart 2023 gemiddeld in 2024 € 9,0

miljoen aan financieringsmiddelen beschikbaar heeft om te kunnen aanwenden voor eventueel nieuwe investeringen.

Ingevolge de Wet verplicht Schatkistbankieren niet voorhanden, met uitzondering van het beleggen van gelden bij overheden. Vanaf 2025 wordt vooralsnog rekening gehouden met eveneens 3,0% rente op jaarbasis.

## Geprognosticeerde balans

	Geprognosticeerde balans					
	jaarrekening 2022 31-12-22	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27
<b>Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden</b>						
Parkeergarage Handelskade	0	0	0	0	0	0
Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan	0	0	0	0	0	0
Nijverheidsstraat locatie	0	0	0	0	0	0
Sythoff-locatie	0	0	0	0	0	0
Rentegevende terreinen	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062
Boekwaarde voorraden gronden incl. vz. (zie bijlage II)	5.954.613	5.854.784	6.782.274	8.071.837	4.130.000	4.780.000
<b>Totaal boekwaarden</b>	<b>6.105.675</b>	<b>6.005.846</b>	<b>6.933.336</b>	<b>8.222.899</b>	<b>4.281.062</b>	<b>4.931.062</b>
<b>Financieringsmiddelen</b>						
<i>Eigen vermogen (zie bijlage III)</i>						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	13.113.606	7.952.959	12.274.541	14.605.809	14.889.136	15.055.193
Bestemmingsreserves	0	5.553.000	5.118.000	4.803.000	4.780.000	4.780.000
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>13.113.606</b>	<b>13.505.959</b>	<b>17.392.541</b>	<b>19.408.809</b>	<b>19.669.136</b>	<b>19.835.193</b>
<b>Financieringsoverschot (+)/tekort (-)</b>	<b>7.007.931</b>	<b>7.500.114</b>	<b>10.459.205</b>	<b>11.185.910</b>	<b>15.388.074</b>	<b>14.904.131</b>

Bovenstaand overzicht is de geprognosticeerde balans zonder rekening te houden met de overige vlottende vorderingen en schulden (deze zijn in een tijdsperiode < 1 maand verrekend) en zijn klein van omvang en daardoor relatief gezien niet relevant. Daarnaast is de balans zo ingedeeld, dat het financieringsoverschot (vaste activa minus eigen financieringsmiddelen) als saldo resteert. Hierdoor wordt het duidelijker hoe de ontwikkeling is van dit financieringsoverschot in de komende jaren.

Het oplopen van de saldi van de financieringsoverschotten ofwel de toename van de vrijkomende middelen wordt verklaard door incidentele grondverkoop in 2024 en 2025 en de geplande verkoop van de gronden van Hoornwijk in 2026.

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

## 4. Financiële begroting

## 4.1 Programmabegroting 2024

			<b>Programmabegroting 2024</b>		
			<i>Lasten</i>	<i>Baten</i>	<i>Saldo</i>
Algemeen bestuur			565.100	491.637	-73.463
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			910.954	1.015.009	104.055
Herstructurering werklocaties			518.010	0	-518.010
Saldo programma's			1.994.064	1.506.646	-487.418
Algemene dekkingsmiddelen			200.167	4.574.167	4.374.000
<b>saldo baten en lasten</b>			<b>2.194.231</b>	<b>6.080.813</b>	<b>3.886.582</b>
<b>Onttrekking bestemmingsreserve</b>					
onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Westmietweg				95.000	95.000
onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Middengebied				340.000	340.000
Totaal onttrekking bestemmingsreserve				435.000	435.000
<b>Begrotingsaldo</b>					
Toevoeging aan de algemene reserve " + "			4.321.582		4.321.582
					<b>0</b>

### **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT**

#### Algemene reserve

Het geraamd voordelig resultaat 2024 wordt, nadat onttrekkingen aan de bestemmingsreserve heeft plaatsgevonden, toegevoegd aan de algemene reserve.

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2024 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2024 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. De belangrijkste algemene dekkingsmiddelen worden hieronder toegelicht.

### Verkoop diverse gronden

In 2024 wordt naar verwachting gronden op een drietal locaties verkocht. Het gaat om

- Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan
- Locatie aan de Nijverheidsstraat
- Locatie Sijthoff

### Handelskade 76

Het object Handelskade 76 heeft het IPP Haaglanden al enige tijd in bezit en verhuurt de parkeergarage aan Speedpark. Speedpark verhuurt de parkeergarage als stallingsgarage aangezien de garage momenteel niet geschikt is als openbare parkeergarage.

In 2021 is het IPP Haaglanden benaderd om het pand te verkopen waarna de koper het pand wil transformeren naar een duurzame mobiliteitshub. De Hub stimuleert het gebruik van deze deelmobiliteit. Naast het huisvesten van deelmobiliteit krijgt de Hub ook een functie als parkeergarage voor de bewoners, bezoekers en medewerkers van de nieuwe bedrijfsruimten die in het Havenkwartier zullen worden ontwikkeld. Tenslotte zal de Hub ook andere bedrijven in de Plaspoelpolder die gebruik wensen te maken van deelmobiliteit en/of parkeren voor bezoekers en medewerkers kunnen faciliteren. Binnen de Hub worden ook veel fietsparkeerplaatsen toegevoegd en dit stimuleert eveneens het gebruik doordat gebruikers met hun fiets naar de Hub kunnen komen (en vice versa). Zo wordt de Hub van meerwaarde voor de gehele Plaspoelpolder.

De verkoop is in 2022 gepubliceerd waarna de koopovereenkomst is ondertekend. De levering staat gepland op uiterlijk 1 juni 2025.

		Algemene dekkingsmiddelen					
		jaarrekening 2022	raming 2023	raming 2024	raming 2025	raming 2026	raming 2027
<b>Lasten</b>							
	overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	126.902	188.772	200.167	204.167	200.167	198.967
	<b>totaal lasten algemene dekkingsmiddelen</b>	<b>126.902</b>	<b>188.772</b>	<b>200.167</b>	<b>204.167</b>	<b>200.167</b>	<b>198.967</b>
<b>Baten</b>							
	Rente liquide middelen	14.736	218.000	269.000	325.000	399.000	454.000
	Verkoop diverse gronden			4.000.000	2.125.000		
	overige exploitaties (exclusief verkoop parkeergarage)	558.457	297.936	305.167	305.167	305.167	305.167
	<b>totaal baten algemene dekkingsmiddelen</b>	<b>573.193</b>	<b>515.936</b>	<b>4.574.167</b>	<b>2.755.167</b>	<b>704.167</b>	<b>759.167</b>
	<b>Saldo algemene dekkingsmiddelen</b>	<b>446.291</b>	<b>327.163</b>	<b>4.374.000</b>	<b>2.551.000</b>	<b>504.000</b>	<b>560.200</b>

<b>Overige exploitaties en projecten</b>							
De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:							
<b>Lasten</b>							
	<b>Jaarrekening 2022</b>	<b>Begroting 2023</b>	<b>Begroting 2024</b>	<b>Van Gijnstraat 27</b>	<b>PG Handelskade</b>	<b>Reclamemast</b>	<b>Erfpacht</b>
Onderhoudskosten	13.023	11.430	12.000	7.000	5.000		
Taxatie- en notariskosten	8.553		0				
Juridische kosten	2.976		0				
Betaalde huur	50.000	123.000	126.075	126.075			
Personeelskosten	3.016	12.400	18.300	10.000	2.400		5.900
Belastingen en verzekeringen	14.324	30.945	32.490	13.000	15.330	2.275	1.885
Indirecte kosten	10.070	10.998	11.302	5.651	5.651		
Kostprijs verkopen	24.477	0					
overige kosten	463	0					
<b>Totaal lasten</b>	<b>126.902</b>	<b>188.772</b>	<b>200.167</b>	<b>161.726</b>	<b>28.381</b>	<b>2.275</b>	<b>7.785</b>
<b>Baten</b>							
	<b>Jaarrekening 2022</b>	<b>Begroting 2023</b>	<b>Begroting 2024</b>	<b>Van Gijnstraat 27</b>	<b>PG Handelskade</b>	<b>Reclamemast</b>	<b>Erfpacht</b>
Verkoop gronden	415.000						
Huren	134.642	289.266	296.497	166.557	64.040	65.900	
Erfpachten	8.815	8.670	8.670				8.670
<b>Totaal baten</b>	<b>558.457</b>	<b>297.936</b>	<b>305.167</b>	<b>166.557</b>	<b>64.040</b>	<b>65.900</b>	<b>8.670</b>
<b>Saldo</b>	<b>431.555</b>	<b>109.163</b>	<b>105.000</b>	<b>4.831</b>	<b>35.659</b>	<b>63.625</b>	<b>885</b>
Toelichting:							
<u>Huren</u>							
Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap. Daarnaast wordt het pand aan de Van Gijnstraat 27 gehuurd en weder verhuurd.							
<u>Erfpachten</u>							
Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,49 hectare.							

### 4.3 Meerjarenbegroting 2024-2027

<b>Begroting 2024 inclusief meerjarenbegroting</b>							
<i>Lasten</i>				<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Algemeen bestuur				565.100	565.100	565.100	565.100
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties				910.954	379.562	5.514.413	0
Herstructurering werklocaties				518.010	404.760	113.700	94.640
<b>Totaal lasten programma's</b>				<b>1.994.064</b>	<b>1.349.422</b>	<b>6.193.213</b>	<b>659.740</b>
<i>Baten</i>							
Algemeen bestuur				491.637	435.127	435.127	265.597
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties				1.015.009	379.562	5.514.413	0
Herstructurering werklocaties				0	0	0	0
<b>Totaal baten programma's</b>				<b>1.506.646</b>	<b>814.689</b>	<b>5.949.540</b>	<b>265.597</b>
Saldo programma 's				-487.418	-534.733	-243.673	-394.143
Saldo algemene dekkingsmiddelen				4.374.000	2.551.000	504.000	560.200
<b>saldo baten en lasten</b>				<b>3.886.582</b>	<b>2.016.267</b>	<b>260.327</b>	<b>166.057</b>
(+ = voordelig; - = nadelig)							
<b>Onttrekkingen bestemmingsreserve</b>							
onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten WestMietweg				95.000	45.000	23.000	-
onttrekking bestemmingsreserve exploitatielasten Middengebied				340.000	270.000	-	-
<b>Begrotingssaldo</b>				<b>4.321.582</b>	<b>2.331.267</b>	<b>283.327</b>	<b>166.057</b>
Toevoeging aan de algemene reserve " + "				4.321.582	2.331.267	283.327	166.057
<b>resultaat na bestemming</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Berekening structureel begrotingssaldo</b>							
Begrotingssaldo				4.321.582	2.331.267	283.327	166.057
Waarvan incidentele lasten en baten				4.000.000	2.125.000		
<b>Structureel begrotingssaldo</b>				<b>321.582</b>	<b>206.267</b>	<b>283.327</b>	<b>166.057</b>



## Overzicht van incidentele baten en lasten

<b>Incidentele baten</b>	<b>Raming 2024</b>	<b>Raming 2025</b>
Opbrengst verkopen diverse locaties	€ 4.000.000	€ 2.125.000
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 4.000.000</b>	<b>€ 2.125.000</b>
<b>Incidentele lasten x € 1.000</b>		
Kostprijs verkopen	€ 0	€ 0
<b>Totaal incidentele lasten</b>	<b>€ 4000.000</b>	<b>€ 2.125.000</b>
<b>Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)</b>	<b>€ 4000.000</b>	<b>€ 2.125.000</b>

### Toelichting:

#### Resultaat grondverkopen

Betreft een schatting van het totaal van het netto resultaat van de volgende grondverkopen:

#### 2024:

Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan  
Nijverheidsstraat locatie  
Sythoff-locatie

#### 2025:

Pakeergarage Handelskade

Over de jaren 2026 en 2027 zijn geen incidentele uitgaven en inkomsten.

## 6. Bijlagen

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

	jaarrekening 2022					
	31-12-22	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27
<b>Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden</b>						
Parkeergarage Handelskade	0	0	0	0	0	0
Parkeerterrein Burgemeester Elsenlaan	0	0	0	0	0	0
Nijverheidsstraat locatie	0	0	0	0	0	0
Sythoff-locatie	0	0	0	0	0	0
Rentegevende terreinen	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062	151.062
Boekwaarde voorraden gronden incl. vz.(zie bijlage II)	5.954.613	5.854.784	6.782.274	8.071.837	4.130.000	4.780.000
Totaal boekwaarden	6.105.675	6.005.846	6.933.336	8.222.899	4.281.062	4.931.062
<b>Financieringsmiddelen</b>						
<i>Eigen vermogen (zie bijlage III)</i>						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	13.113.606	7.952.959	12.274.541	14.605.809	14.889.136	15.055.193
Bestemmingsreserves	0	5.553.000	5.118.000	4.803.000	4.780.000	4.780.000
Totaal eigen vermogen	13.113.606	13.505.959	17.392.541	19.408.809	19.669.136	19.835.193
<b>Financieringsoverschot (+)/tekort (-)</b>	7.007.931	7.500.114	10.459.205	11.185.910	15.388.074	14.904.131

## Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde gronden

	jaarrek. 2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Bouwgrond in exploitatie</b>						
<b>Hoomwiick</b>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	11.033.247	11.234.696	11.378.273	11.516.264	11.655.827	
Aanlegkosten	7.410	7.781	8.170	8.374	8.584	
Voorbereiding en toezicht	0	23.926	13.571	5.919	0	
Directe apparaatskosten	37.599	55.900	57.300	59.400	60.900	
Indirecte apparaatskosten	151.052	164.970	167.400	174.030	179.670	
Overige kosten	5.388	11.000	11.550	11.839	12.135	
Af: diverse opbrengsten	0	120.000	120.000	120.000	0	
Af: kostprijsverkoop					5.253.125	
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	11.234.696	11.378.273	11.516.264	11.655.827	6.663.990	
Af: verliesvoorziening	6.663.990	6.663.990	6.663.990	6.663.990	6.663.990	
Boekwaarde na verliesvoorziening	4.570.706	4.714.283	4.852.274	4.991.837	0	
<b>Silvain Poonstraat</b>						
Boekwaarde per 1 januari	71.203	146.391	360.501			
Aanlegkosten		79.706	1.103			
Voorbereiding en toezicht	5.768	47.714	0			
Directe apparaatskosten	19.069	31.700	13.700			
Indirecte apparaatskosten	50.351	54.990	55.800			
Overige kosten						
Af: kostprijsverkoop	0	0	431.103			
Boekwaarde per 31 december	146.391	360.501	0			
<b>Materiële vaste activa</b>						
<b>Locaties 1 en 5 Treubstraat</b>						
Boekwaarde per 1 januari	1.981.983	1.237.516				
Bodemonderzoek, sloopkosten						
Tijdelijk beheer	16.547	35.090				
Voorbereiding en toezicht	15.235	35.372				
Directe apparaatskosten	13.516	12.700				
Indirecte apparaatskosten						
Correctie BTW	-127.927	0				
Af: kostprijsverkoop	661.838	1.320.678				
Boekwaarde per 31 december	1.237.516	0	0			
<b>Westvlietweg</b>						
Boekwaarde per 1 januari		0	350.000	1.100.000	1.850.000	2.500.000
Diverse investeringen		250.000	500.000	250.000	150.000	100.000
Investeringen Gav kavel		100.000	250.000	500.000	500.000	150.000
Boekwaarde per 31 december		350.000	1.100.000	1.850.000	2.500.000	2.750.000
<b>Middengebied Plaspoelpolder</b>						
Boekwaarde per 1 januari		0	430.000	830.000	1.230.000	1.630.000
Diverse investeringen		430.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Boekwaarde per 31 december		430.000	830.000	1.230.000	1.630.000	2.030.000
Totaal einde boekjaar boekwaardegronden	12.618.603	12.518.774	13.446.264	14.735.827	10.793.990	4.780.000
Verliesvoorzieningen	6.663.990	6.663.990	6.663.990	6.663.990	6.663.990	0
Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden	5.954.613	5.854.784	6.782.274	8.071.837	4.130.000	4.780.000

### Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

	jaarrek. 2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Algemene reserve</i>						
stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar	13.049.000	13.113.606	7.952.959	12.274.541	14.605.809	14.889.136
Bestemming resultaat zijnde toevoeging	64.606	839.353	4.321.582	2.331.267	283.327	166.057
Onttrekking wegens toevoeging aan de bestemmings- reserve investeringsagenda (1e wijziging 2023)		-6.000.000				
stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar	13.113.606	7.952.959	12.274.541	14.605.809	14.889.136	15.055.193
<i>Bestemmingsreserves</i>						
Investeringsagenda IPP Haaglanden						
stand van de bestemmingsreserve aan het begin van het jaar		0	5.553.000	5.118.000	4.803.000	4.780.000
Bij: volgens begrotingswijziging nr. 1 2023		6.000.000				
Onttrekking wegens exploitatielasten Westvlietweg		-87.000	-95.000	-45.000	-23.000	0
Onttrekking wegens exploitatielasten Middengebied		-360.000	-340.000	-270.000	0	0
Stand aan het eind van het jaar		5.553.000	5.118.000	4.803.000	4.780.000	4.780.000
Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar	13.113.606	13.505.959	17.392.541	19.408.809	19.669.136	19.835.193

Bijlage 4 Kaartje terreinen IPP



## Bijlage 5 Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022

### Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2022

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

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

#### 1. Uniforme indeling van taakvelden

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

		(bedragen in duizenden euro's)									
Kosten-Omschrijving soort	Totaal begroting 2024	2.1 belastingen	3.1 grond	351 ingeleend personeel	38 overige goederen en diensten	438 inkomens- overdrachten	5.1 rente	3.3 pachten	3.6 huren	verrekeningen	
<b>Lasten taakveld</b>											
0.1 Algemeen bestuur	565			406	121	11			27		
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	911			59	270					582	
8.2 Herstructurering werklocaties	518			184	80					254	
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	200	32		18	13				126	11	
<b>Totaal lasten taakveld</b>	<b>2.194</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>667</b>	<b>484</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>847</b>	
<b>Baten taakveld</b>											
0.4 Algemeen bestuur	492									492	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	1.015		566						120	329	
8.2 Herstructurering werklocaties	-									-	
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	4.574		4.000				269	9	296	-	
<b>Totaal baten taakveld</b>	<b>6.081</b>	<b>-</b>	<b>4.566</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>269</b>	<b>9</b>	<b>416</b>	<b>821</b>	
Saldo baten en lasten	3.887	-32	4.566	-667	-484	-11	269	9	263	-26	
0.10 Onttrekking bestemmingsreserve	435									435	
<b>Begrotingssaldo</b>	<b>4.322</b>	<b>-32</b>	<b>4.566</b>	<b>-667</b>	<b>-484</b>	<b>-11</b>	<b>269</b>	<b>9</b>	<b>263</b>	<b>409</b>	
0.10 Toevoeging algemene reserve	-4.322	32	-4.566	667	484	11	-269	-9	-263	-409	
	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 in de meeste gevallen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de begroting 2024 zijn evenals in vorige jaren de overheadkosten in het programma algemeen bestuur opgenomen en toegerekend aan de diverse grondexploitaties en projecten.

Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

Onderdeel	Raming Laste n 2024	Raming Laste n 2023	Realisatie Laste n 2022
Materiee	159	94	235
I	406	269	269
Totaal apparaatskosten	565	390	404
Naar projecten	492	370	337
Restant	73	20	67

### 3. Taakveld Treasury

Het vermogen is belegd bij de Schatkist van de Nederlandse Staat. Het percentage van belegd vermogen bij de Schatkist bedraagt al jaren 0%. Sinds september 2022 is de rente van de Schatkist van 0 gaan stijgen. De verwachting is dat deze rente naar 3% of meer kan gaan stijgen, Voor 2024 houden we rekening met een gemiddelde rente van 3% op jaarbasis. .

### 4. Set van Beleidsindicatoren

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

nr.	Taakveld	beleidsindicat or	eenheid	bron	Uitkomst
4.	0.Bestuur en ondersteuning	Externe inhuur	Kosten als percentage van totale loonsom +	Begroting	100%
5.	0.Bestuur en ondersteuning	Overhead	Percentage van de totale lasten	Begroting	11,6%



