



Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

*door 's-Gravenhage en Rijswijk gevormd
rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam,
als bedoeld in artikel 2 van de Wet
gemeenschappelijke regelingen*

Griffie
Gemeente Rijswijk

Datum 17 september 2020
Betreft Aanbiedingsbrief Begroting 2021-2024 van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" t.b.v. gemeenteraad Rijswijk
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 20.077617
Contactpersoon
Telefoon

Geachte heer Massaar,

In de bijlage treft u de programmabegroting 2021 - 2024 aan. Deze is door het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" vastgesteld op 15 september 2020.

Conform de geldende procedures zoals beschreven in de Gemeenschappelijke Regeling van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" dient de programmabegroting 2021 - 2024 aangeboden te worden aan de gemeenteraad van de gemeente Rijswijk. Hiermee wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld een eventuele zienswijze betreffende de programmabegroting 2021 - 2024 kenbaar te maken aan het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder".

De vaststelling van de programmabegroting 2021 - 2024 door het Algemeen Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" zal hierna plaatsvinden.

Namens het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder",

Plv. Secretaris

Bijlage:
Programmabegroting 2021 - 2024

PROGRAMMABEGROTING

Industrieschap “De Plaspoelpolder”

2021-2024



(V6.5) 17 aug 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Beleidsbegroting	7
Programma Algemeen Bestuur	9
1. Inleiding	9
2. Bestuur en kernorganisatie	9
3. Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen	10
4. Wat mag het kosten?	10
Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties	11
1. Bedrijventerrein Wateringse Veld	11
2. Businesspark Hoornwijck	11
3. Wat mag het kosten?	12
Programma Herstructurering Werklocaties	13
1. Treubstraat en omgeving Plaspoelpolder	13
2. Wat mag het kosten?	14
	
Algemene Dekkingsmiddelen	15
Paragrafen	16
Weerstandsvermogen & kengetallen BBV	17
Onderhoud kapitaalgoederen	24
Bedrijfsvoering	25
Verbonden partijen	26
Grondbeleid	27
Lokale heffingen	29
Financiering	30
Financiële Begroting	32
Programmabegroting 2020	33
Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen	34
Meerjarenbegroting 2020-2023	35
Overzicht van de incidentele baten en lasten	34
Bijlagen	36
Bijlage 1 Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen	
Bijlage 2 Ontwikkeling boekwaarde voorraden gronden	
Bijlage 3 Toelichting op de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen	
Bijlage 4 Kaart IPP locaties	
Bijlage 5 BBV	

Voorwoord

Voor u ligt de meerjarenbegroting voor de periode 2021 - 2024 van het Industrieschap De Plaspoelpolder (IPP).

Het Algemeen Bestuur van het IPP heeft in december 2019 de directie opdracht gegeven om, in samenwerking met de beide gemeenten, een inventarisatie te maken van mogelijke nieuwe opgaven voor het IPP en de mogelijke strategische inzet van het instrument IPP (en de strategische inzet van eigen financiële middelen) voor het economisch beleidsterrein in beide gemeenten.

Deze ambitie is, in samenwerking met beide gemeenten, vertaald in een notitie. In deze notitie zijn de huidige werkzaamheden van het IPP beschreven en is een inventarisatie van opgaven opgenomen die beide gemeenten hebben gemaakt op verzoek van het IPP. Tevens is een afwegingskader beschreven om te komen tot een shortlist en om opgaven die in een businesscase worden uitgewerkt te kunnen toetsten.

De originele planning van dit ambitiesdocument heeft vertraging opgelopen als gevolg van de coronacrisis. In de huidige planning zal in de tweede helft van 2020 het bestuur gevraagd worden een besluit over de voorstellen uit de notitie te nemen. Daarna zal deze worden voorgelegd aan beide deelnemende gemeenten.

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

De apparaatskosten zoals die zijn opgenomen zijn verder teruggebracht en sluiten aan bij de huidige opgave.

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

Voor de N-kavel in Hoornwijk is een eerste verkenning in overleg met de gemeente Den Haag opgesteld. Deze gaat uit van een invulling van een beperkt aantal vierkante meters kantoren en ruimte voor bedrijvigheid. Ook wordt gekeken of dit gecombineerd kan worden met een P&R functie. De oplevering van deze kavel door de Rotterdamsebaan aan het IPP vindt later plaats dan verwacht. Bestuurlijke besluitvorming over deze kavel zal dan ook later plaatsvinden. Naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021.

Het IPP is als partner betrokken bij Businesspark Haaglanden (BPH). Daarnaast is het IPP participant in de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN). Deze stichting die o.m. het jaarlijkse bedrijventerreinencongres organiseert, richt zich in toenemende mate ook op het doen van collectief onderzoek naar vraagstukken op het terrein van digitalisering, energietransitie en nieuwe verdienmodellen voor bedrijventerreinen. De kennis en kunde die daarbij wordt opgedaan is niet alleen ten nutte van het Industrieschap, maar wordt gedeeld met de deelnemers in BPH.

Voor de volledigheid vermelden wij dat het uitgangspunt voor deze meerjarenbegroting is gebaseerd op de vastgestelde grondexploitaties van het IPP met prijspeil 1 januari 2019.

Het IPP richt zich op de huisvesting van bedrijven met als doel behoud en groei van werkgelegenheid. Het IPP doet dat nu al meer dan 68 jaar en is hiermee de oudste gemeenschappelijke regeling van Nederland. Volgend jaar wordt besloten hoe de toekomst van het IPP eruit gaat zien. Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Het Dagelijks Bestuur IPP

Beleidsbegroting

Programma Algemeen Bestuur

1. Inleiding

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

2. Bestuur en kernorganisatie

De bestuurs- en beheerskosten, waaronder de apparaatskosten, laten vanaf 2012 een dalende trend zien. Ten opzichte van 2019 zullen de kosten in 2020 afnemen. De afgelopen jaren heeft de focus van het IPP gelegen op interne kostenbesparingen.

De apparaatskosten zijn nu in overeenstemming met de huidige opgave. De indirecte plankosten zijn kritisch bekeken en ten opzichte van de jaarrekening 2019 verder teruggebracht.

De plankosten zijn meerjarig niet verder afgebouwd in deze begroting uitgaande dat het bestuur tot nieuwe opgaven besluit voor het IPP. Zodra hierover besluitvorming plaatsvindt en omvang en fasering van de opgave helder is zal worden gekeken wat dit betekent voor de plan- en apparaatskosten.

Programma algemeen bestuur						
	jaarrekening 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023	raming 2024
Lasten						
Lasten bestuurs- en beheerskosten	549.194	353.932	337.515	337.515	337.515	337.515
Bestuurskosten						
De bestuurskosten bestaan uit:	2019	2020	2021	2022	2023	2024
- advieskosten	25.247	25.500	26.138	26.138	26.138	26.138
- accountantskosten,	41.155	25.500	26.138	26.138	26.138	26.138
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	2.725	3.264	3.313	3.313	3.313	3.313
- bijdragen BBR/SKBN	8.826	5.335	7.500	7.500	7.500	7.500
- bijdrage Businesspark Haaglanden	11.189	0	0	0	0	0
- acquisitiekosten			9.000	9.000	9.000	9.000
- overige kosten	13.616	8.906	6.000	6.000	6.000	6.000
	102.758	68.505	78.088	78.088	78.088	78.088
Beheerskosten						
De beheerskosten bestaan uit:	2019	2020	2021	2022	2023	2024
- huisvestingskosten	118.797	51.933	25.375	25.375	25.375	25.375
- archiefbeheer	22.619	22.334	22.892	22.892	22.892	22.892
- burokosten directie en administratie en ondersteuning	305.020	211.160	211.160	211.160	211.160	211.160
	446.436	285.427	259.427	259.427	259.427	259.427
totaal lasten programma	549.194	353.932	337.515	337.515	337.515	337.515

Baten						
Doorberekende indirecte kosten aan projecten						
De lasten van het programma algemeen bestuur worden als volgt over de projecten verdeeld:						
	verdeelsleutels:					
Hoornwijk	50%	50%	50%			
Treubstraat e.o	50%	50%	50%	50%	50%	
Kostenreductie of toerekening nieuwe projecten				50%	50%	100%
Totaal projecten	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	in bedragen:					
Hoornwijk	274.597	176.966	168.758			
Treubstraat e.o	274.597	176.966	168.758	168.758	168.758	
Kostenreductie of toerekening nieuwe projecten				168.757	168.757	337.515
Totaal doorberekend naar projecten	549.194	353.932	337.515	337.515	337.515	337.515
Saldo programma nadelig saldo	0	0	0	0	0	0
Nadelig saldo programma Algemeen bestuur wordt veroorzaakt door het nog niet kunnen toerekenen aan nieuwe projecten.						
Specificatie salariskosten						
Het onderdeel burokosten directie en administratie en ondersteuning bestaat uit:	305.020	211.160	211.160	211.160	211.160	211.160
Directie	59.200	40.200	40.200	40.200	40.200	40.200
Control	84.420	69.420	69.420	69.420	69.420	69.420
Administratie/secretariaat	115.200	61.540	61.540	61.540	61.540	61.540
Secretaris	46.200	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	305.020	211.160	211.160	211.160	211.160	211.160

3. Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen

Het Industrieschap is partner van het BusinessPark Haaglanden (BPH). Het BPH is een netwerkorganisatie, die zorg draagt voor onderlinge gemeentelijke afstemming in onze regio als het gaat om ruimte voor bedrijven en groei van werkgelegenheid. Het IPP is vele jaren facilitator geweest (Menskracht, financiële ondersteuning) van BPH en heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan het succes van BPH. Vanaf 2018 heeft het IPP zich vooral gericht op intensiveren van de samenwerking met Businesspark Haaglanden. Binnen het bestuur van BPH is afgesproken dat inzet van uit de deelnemende organisaties zoals IPP om niet gebeurt. De jaarlijkse bijdrage voor BPH loopt vanaf 2020 volledig via de deelnemende gemeenten.

4. Wat mag het kosten?

	jaarrekening 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023	raming 2024
Lasten						
Lasten bestuurs- en beheerskosten	549.194	353.932	337.515	337.515	337.515	337.515
Baten						
Doorberekende indirecte kosten aan projecten	549.194	353.932	337.515	337.515	337.515	337.515
Saldo programma	0	0	0	0	0	0

Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

1. Bedrijventerrein Wateringse Veld

Uit de voormalige Grondexploitatie Wateringse Veld welke in 2017 is gesloten, is het IPP nog eigenaar van een parkeerterrein aan de Sylvain Poonstraat. 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. De planontwikkeling ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid is inmiddels gestart en zal naar verwachting in Q4 2021 worden afgerond.

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 Woogie tunnel.

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 m². 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 m² kantoor en minimaal 10.000 m² 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 science, automotive en/of een school. De uitkomst van de financiële toets was binnen de financiële kaders.

Tevens is het IPP in overleg met de gemeente Den Haag die graag een P+R op deze locatie ziet. In een verdere verkenning wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is dit te integreren in het beoogde programma van het IPP.

Door de verkenning uit te werken naar een stedenbouwkundig en een beeldkwaliteitsplan kan een "kavel paspoort" worden gemaakt, dat vervolgens op de markt kan worden aangeboden. De levering van de kavel kan vervolgens in 2021 plaatsvinden.

3. Wat mag het kosten?

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties						
	jaarrekening 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023	raming 2024
<i>Lasten</i>						
Kosten bouwrijpmaken Hoorwijk, excl algemeen beheer	110.185	102.201	62.933			
Kostprijs verkopen		0	5.000.000			
Nagekomen lasten Wateringse Veld	30.971					
<i>totaal lasten programma</i>	141.156	102.201	5.062.933	0	0	0
<i>Baten</i>						
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijk	110.185	102.201	62.933			
grondverkopen		0	5.000.000			
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	18.763					
<i>totaal baten programma</i>	128.948	102.201	5.062.933	0	0	0
<i>Saldo programma (+ = voordelig, - = nadelig)</i>	-12.208	0	0	0	0	0

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

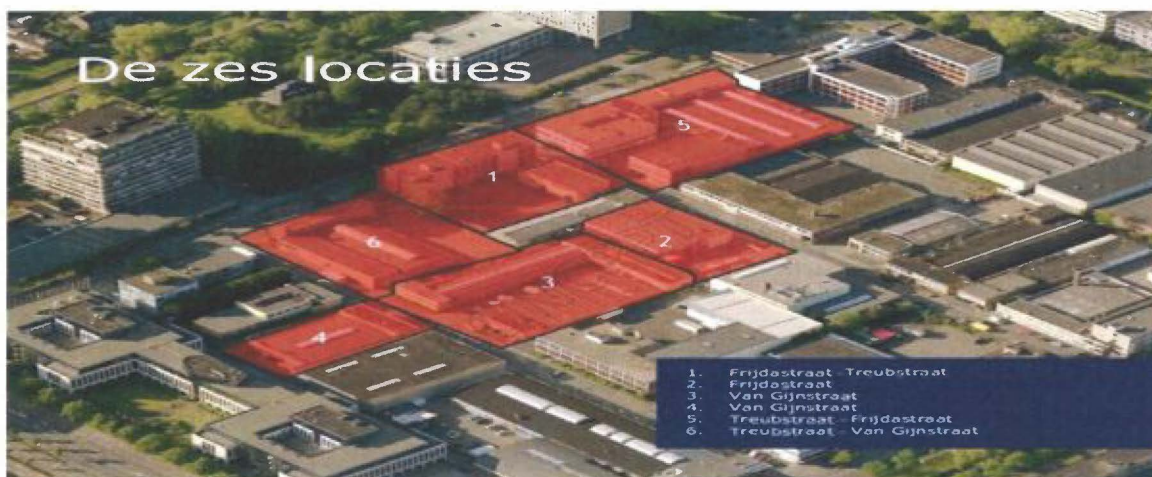
Programma Herstructurering Werklocaties

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 Fresch Real Estate. 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 sloop c.q. herontwikkeling van complex 1.
- **Fase 4:** Verkoop van complex 5 in de huidige toestand is in maart 2020 aangevangen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met potentiële kopers. De mogelijkheid wordt open gehouden dat het complex gesplitst wordt verkocht.
- **Fase 5:** Verkoop van complex 1 kan pas geschieden wanneer de mitigerende maatregelen voor de kraamverblijven van de vleermuizen in complexen 2 en 3 zijn gerealiseerd. In de eerste helft van 2020 is onderzocht of het complex tussentijds nog verhuurd kan worden. De investering om het pand verhuurbaar te maken dient nog nader te worden uitgewerkt in Q3-2020. Naar verwachting kan complex 1 in 2023 worden verkocht.

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. Wat mag het kosten?

Herstructurering werklocaties					
	jaarrekening 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023
<i>Lasten</i>					
Kosten bouwrijpmaken Treubstraat e.o., excl alg. beheer		448.807	78.638	198.370	65.895
Bouwgrond in exploitatie, kostprijs grond- verkoop	821.652	3.256.155			831.285
Nagekomen lasten percelen 4 en 6	6.475				
<i>totaal lasten programma</i>	828.127	3.704.962	78.638	198.370	897.180
<i>Baten</i>					
Overbrenging kosten bouwrijpmaken, excl. algemeen beheer grondverkoop, zie bijlage I	821.652	448.807	78.638	198.370	65.895
Nagekomen baten percelen 4 en 6	40.420	3.256.155			831.285
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	135.837				
<i>totaal baten programma</i>	997.909	3.704.962	78.638	198.370	897.180
<i>Saldo programma (+ = voordelig; - = nadelig)</i>	169.782	0	0	0	0

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

ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

Algemene dekkingsmiddelen						
	jaarrekening 2019	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023	raming 2024
<i>Lasten</i>						
overige exploitaties onderhoud/kap.lasten	26.149	10.124	12.530	12.530	12.530	12.530
totaal lasten algemene dekkingsmiddelen	26.149	10.124	12.530	12.530	12.530	12.530
<i>Baten</i>						
overige exploitaties	269.680	96.762	96.237	96.237	96.237	96.237
nieuwe herontwikkeling en besparing op de algemene kosten	0	0	0	0	0	0
totaal baten algemene dekkingsmiddelen	269.680	96.762	96.237	96.237	96.237	96.237
Saldo algemene dekkingsmiddelen	243.531	86.638	83.707	83.707	83.707	83.707
programma's + algemene dekkingsmiddelen						
Resultaat voor bestemming (+ = winst; - = verlies)	401.105	86.638	83.707	83.707	83.707	83.707
<u>bestemming resultaat:</u>						
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)						
algemene reserve	401.105	86.638	83.707	83.707	83.707	83.707
totaal mutaties bestemmingsreserves	401.105	86.638	83.707	83.707	83.707	83.707
resultaat na bestemming	0	0	0	0	0	0

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar blz. 34
 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen van de onderliggende begroting.

PARAGRAFEN

Weerstandsvermogen & Kengetallen BBV

1. Algemeen

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

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

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het 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 risicomanagement. Dat is dan ook de reden dat in deze paragraaf een onderverdeling wordt gemaakt naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

3. Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Algemene reserves

Het totaal aan reserves bedraagt volgens de laatste jaarrekening per **begin 2021** totaal circa **€ 12,3 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 geprognostiseerde beschikbare weerstandscapaciteit per begin 2021 circa € 12,3 miljoen.

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

4. Risico's

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

Weerstandsvermogen

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

Methode 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				
Risiconummer	Risico	Kans	Financieel gevolg	Invloed
R520	Afzet Hoornwijk	50%	max.€ 5.000.000	94,8%
R524	Afzet Treubstraat en omgeving	50%	max. € 213.000	4,0%
R525	Vennootschapsbelasting plicht	25%	max.€ 63.000	1,2%

Totaal maximaal risico € 5.276.000

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 5,3 miljoen) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden.

Uit de risico simulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 2.622.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

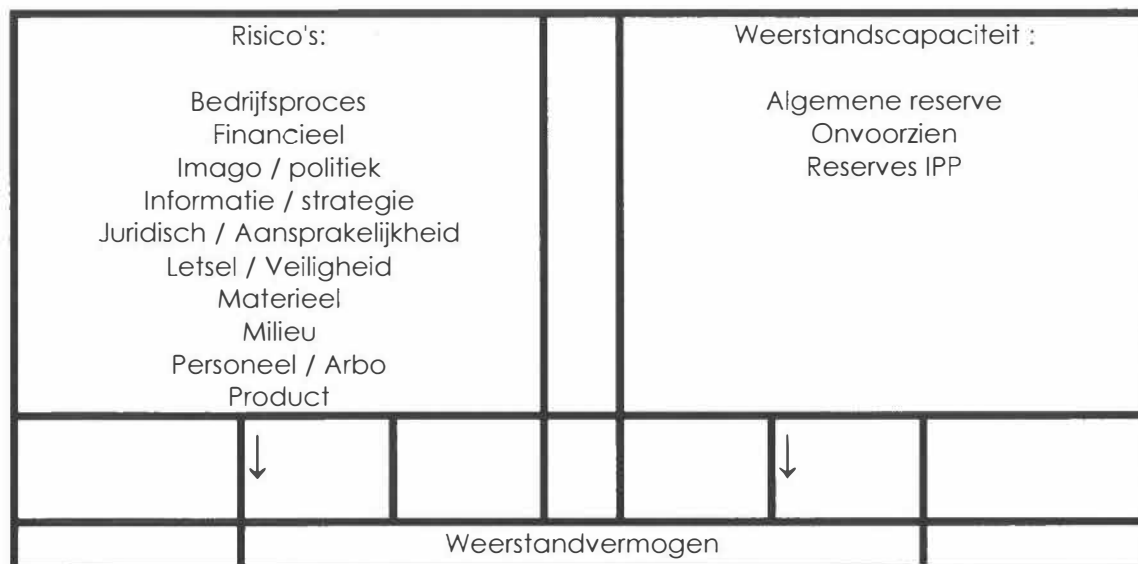
Beschikbare weerstandscapaciteit

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

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 12.291.000
Totale weerstandscapaciteit	€ 12.291.000

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:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 12.291.000}{€ 2.622.000} = 4,68$$

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 opgenomen (Methode Grondexploitaties).

Methode Grondexploitaties

Grondexploitaties

De risico's voor vergelijkbare grondexploitaties worden voor deze risico analyse verdeeld in marktrisico's en projectrisico's (en –kansen).

Uitgangspunten marktrisico:

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

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

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

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

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

Uitkomst berekening risico en benodigd weerstandsvermogen Methode Grondexploitaties

De marktrisico's voor de grex van het IPP betreffen tegenvallende markt omstandigheden en (met name voor de grex Hoornwijck) programmatische risico's.

Met ingang van 1 januari 2016 is de post rente vervallen bij de grondexploitatie naar aanleiding van nieuwe regels in zake het BBV. De post 3 jaar vertraging (rentederving) is hiermee komen te vervallen.

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 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
Projectrisico's				
Tijdelijk beheer Treubstraat				
Tijdelijk beheer Treubstraat	1 jaar extra kosten tijdelijk beheer	€ 10.000	50%	€ 5.000
Asbestsanering Treubstraat				
Asbestsanering Treubstraat	asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes	€ 50.000	50%	€ 25.000
Plankosten				
Plankosten Treubstraat	1 jaar vertraging plan Treubstraat	€ 232.000	50%	€ 116.000
Plankosten Hoornwijck	2 jaren vertraging plan Hoornwijck	€ 470.000	50%	€ 235.000
Totaal plankosten		€ 702.000		€ 351.000
Overige kosten	vennootschapsbelasting	€ 681.000	25%	€ 170.000
Totaal overige kosten		€ 681.000		€ 170.000
Totaal projectrisico's		€ 1.443.000		€ 551.000
Marktrisico				
Uitgifte Hoornwijck	12% lagere grondprijs Hoornwijck	€ 600.000	100%	€ 600.000
Uitgifte Treubstraat	12% lagere grondprijs Treubstraat	€ 490.000	100%	€ 490.000
Totaal marktrisico's		€ 1.090.000		€ 1.090.000
Totaal risico's		€ 2.533.000		€ 1.641.000
Hoofdstuk	Gewenste gebeurtenis	Kans	%	Impact
Totaal kansen		€ 0		€ 0
Totaal saldo risico's en kansen		€ -2.533.000		€ -1.641.000

Laatst vastgesteld risicoprofiel begroting 2020-2023
Verschil met laatst vastgesteld risicoprofiel

€	-1.377.000
€	-264.000

Toename risico plankosten -€ 51.000
Toename risic vennootschapsbel -€ 129.000
Toename markt risico's -€ 71.000
Vervallen kans verkoop staal -€ 13.000

€	-264.000
---	-----------------

Uit de bovenstaande risicoberekeningen blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een berekend risico van € 1.641.000 bestaat.

Ten opzichte van het risicoprofiel van de begroting 2020-2023 (het laatst vastgestelde risicoprofiel) is er een nadelig verschil van € 264.000, die bestaat uit de toename risico plankosten (€ 51.000), de toename risico vennootschapsbelasting (€ 129.000), de toename marktrisico's (€ 71.000) en het vervallen kans op lagere sloopkosten (€ 13.000 nadelig). In de volgende paragraaf worden nader ingegaan op deze verschillen.

Toename risico plankosten € 51.000 nadelig

Vanwege de toename van de post plankosten in het laatste jaar bij beide grondexploitaties Treubstraat en Hoornwijck stijgt ook het risico op hogere plankosten bij vertraging van de grondexploitaties Treubstraat en Hoornwijck. Dit leidt tot een toename van € 51.000 inzake het risico op hogere plankosten.

Vennootschapsbelasting € 129.000 nadelig

Naar aanleiding van overleg met de fiscaal adviseur is het risico met betrekking tot de vennootschapsbelasting verhoogd met € 129.000.

Toename marktrisico's € 71.000 nadelig

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is gestegen met € 71.000, omdat bij beide grondexploitaties de grondopbrengsten zijn toegenomen.

Vervallen kans op lagere sloopkosten door verkoop van materialen € 13.000 nadelig

Bij de sloop van locatie 2 en 3 is staal aangetroffen wat verkocht kon worden. Bij locatie 1 en 5 (kantoorgebouwen) wordt geen staal verwacht. De kans is hierdoor komen te vervallen.

Locaties Wateringse Veld en Harbour Village

Beide locaties zijn in 2017 qua grondexploitaties afgesloten. Afrondende werkzaamheden Wateringse Veld zijn opgenomen in de jaarrekening.

Corona-crisis

In 2020 zorgt de Corona-crisis in Nederland en de wereld 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 jaarrekening 2019.

Uitkomst beide methodes

Uit de berekeningen volgens de *Methode Grondexploitaties* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.641.000,-.

De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de Naris methode bedraagt € 2.622.000.

Gezien het feit dat de geprognosticeerde beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP circa € 12,3 miljoen bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande reserves.

5. Kengetallen BBV

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

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

Kengetallen	jaarrekening 2019	begroting 2020	begroting 2021
- netto schuldquote	-196	-193	-194
- netto schuldquote Gecorrigeerd			
voor alle verstrekte leningen	--196	-193	-194
- solvabiliteitsratio	98	100	100
- grondexploitatie	39	58	95
- structurele exploitatieruimte	4	3	1,5

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 € 5,2 miljoen uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 5,5 miljoen. Een hoog percentage van 95% geeft een snelle terugverdientijd aan van circa 1 jaar. Dit is een theoretische benadering en gebaseerd op de cijfers 2021. Dit percentage is alleen betrouwbaar, als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is niet het geval. Bijvoorbeeld Treubstraat heeft vanaf 1 januari 2021 nog een terugverdientijd van 3 jaar; de laatste grondverkoop zijn gepland in 2023.

Structurele exploitatieruimte

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

Een percentage van 1,5 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 € 84.000 beschikbaar (door het ontbreken van incidentele lasten en baten is dit bedrag gelijk aan het geraamde begrotingsaldo) om de incidentele lasten op te kunnen vangen.

Onderlinge samenhang van de kencijfers

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

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

Er is 1,5% van de totale baten ofwel € 84.000 beschikbaar om het nadelig saldo van incidentele lasten- en baten op te kunnen vangen. Hierdoor kan al snel een beroep worden gedaan op de algemene reserve.

Onderhoud kapitaalgoederen

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

Bedrijfsvoering: Organisatie en werkwijze

Het Algemeen Bestuur

Kaderstellend.

Het AB heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het DB of de voorzitter is opgedragen (art. 8 van de gemeenschappelijke regeling). In de praktijk worden de begroting, 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). Vanaf 2017 opereert de IPP directie op basis van een inzet van 0,2 fte per directielid.

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

Projectleiders

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

Verbonden partijen

Het IPP 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.

Grondbeleid

Inleiding

Het Industrieschap Plaspoelpolder voert een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP zich richt op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich mee neemt, zijn voor rekening van het IPP. Actief grondbeleid is voor het IPP een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in haar rechtsgebied aan te leggen conform artikel 2 Gemeenschappelijke Regeling IPP 1 januari 2017 en zodoende regie te hebben op het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden.

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

Verwerving

Het IPP verwerft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kan het IPP er toe besluiten om actief gronden te verwerven om haar doelstellingen te bereiken. Het IPP verwerft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zijn opgenomen. Bovendien verwerft het IPP enkel locaties indien de (her)ontwikkeling voor het IPP (op voorcalculatorische basis) in minimaal een budgettair neutrale of een positieve grondexploitatie resulteert. Voor elke, mogelijk te verwerven locatie wordt een businesscase opgesteld om de haalbaarheid en strategie van de ontwikkeling te bepalen.

Uitgifte

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

Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP dient tenminste marktconform te zijn. Het kader voor de grondprijzen is vastgesteld in een Grondprijzenbrief.

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

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

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

Grondexploitaties

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

De geprognosticeerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de laatste kostprijsberekeningen en de jaarrekening 2019 zijn (in de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2019):

Hoornwijck	€ 6.219.000 nadelig
Treubstraat	€ 1.707.000 nadelig

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

Lokale heffingen

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

Financiering

1. Algemeen

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

2. Risicobeheer

Renterisicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen) zegt iets over de mate waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie etc., circa € 4,7 miljoen per begin 2021 worden met eigen financieringsmiddelen (vooral de algemene reserve en de reserve voorlopige winsten) gefinancierd. Per begin 2021 wordt het saldo van de eigen financieringsmiddelen geraamd op circa € 12,3 miljoen, zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 7,6 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 2021. Dit betekent dat bij een begrotingsomvang van € 5.575.000 de kasgeldlimiet € 457.000 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 2021 wordt ingeschat dat het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk zal hebben opgebouwd van € 7,6 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 2021 van gemiddeld € 7,4 miljoen¹. Ten opzichte van 1 januari 2021 neemt het financieringsoverschot gemiddeld af met circa € 0,2 miljoen door investeringen.

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.

3. Liquiditeitbeheer

Het liquiditeitbeheer betreft het financieren en uitzetten van middelen voor de perioden van één jaar of korter. Zoals aangegeven zal tot het bedrag van de kasgeldlimiet eventueel een financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Echter op dit moment zijn er nog geen investeringsplannen.

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

¹ Dit betekent dat het IPP op basis van de beschikbare informatie per juli 2020 per saldo in 2021 € 7,4 miljoen aan financieringsmiddelen beschikbaar heeft om te kunnen aanwenden voor eventueel nieuwe investeringen.

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.

FINANCIËLE BEGROTING

Programmabegroting 2021			
	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen bestuur	337.515	337.515	0
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.062.933	5.062.933	0
Herstructurering werklocaties	78.638	78.638	0
Saldo programma's	5.479.086	5.479.086	0
Algemene dekkingsmiddelen	12.530	96.237	83.707
resultaat voor bestemming	5.491.616	5.575.323	83.707
bestemming voordelig resultaat:			
<i>Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)</i>			
algemene reserve			83.707
resultaat na bestemming			0

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Algemene reserve

Het voordelig resultaat 2021 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Afwijkingen ten opzichte van de ramingen 2020 (zowel positief als negatief) worden bij het samenstellen van de jaarrekening 2020 direct in de algemene reserves verwerkt.

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:

2021				
Lasten				
	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Belastingen en verzekeringen	12.530	9.700	2.830	
Totaal lasten	12.530	9.700	2.830	0
Baten				
	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Huren	86.691	49.148	37.543	
Erfpachten	9.546			9.546
Totaal baten	96.237	49.148	37.543	9.546
Resultaat 2021	83.708	39.449	34.713	9.546

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.

Meerjarenbegroting 2021-2024

Begroting 2021 inclusief meerjarenbegroting				
Lasten	2021	2022	2023	2024
Algemeen bestuur	337.515	337.515	337.515	337.515
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.062.933	0	0	0
Herstructurering werklocaties	78.638	198.370	897.180	0
Totaal lasten programma's	5.479.086	535.885	1.234.695	337.515
Baten				
Algemeen bestuur	337.515	337.515	337.515	337.515
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	5.062.933	0	0	0
Herstructurering werklocaties	78.638	198.370	897.180	0
Totaal baten programma's	5.479.086	535.885	1.234.695	337.515
Saldo programma's	0	0	0	0
Saldo algemene dekkingsmiddelen	83.707	83.707	83.707	83.707
resultaat voor bestemming	83.707	83.707	83.707	83.707
(+ = voordelig; - = nadelig)				
bestemming resultaat:				
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -):				
algemene reserve (restant)	83.707	83.707	83.707	83.707
	83.707	83.707	83.707	83.707
Resultaat na bestemming	0	0	0	0

Overzicht van de incidentele baten en lasten

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

Meerjarige ontwikkeling vaste activa, boekwaarde gronden en eigen financieringsmiddelen

	jaarrekening 2019					
	31-12-2019	01-01-2020	01-01-2021	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024
Geinvesteerd vermogen in vaste activa en gronden						
Parkeergarage Handelskade	0	0	0	0	0	0
In erfpacht uitgegeven gronden	189.645	189.645	189.645	189.645	189.645	189.645
Boekwaarde voorraden gronden incl. vz. (zie bijlage II)	7.068.802	7.068.802	4.717.587	213.090	588.426	0
Totaal boekwaarden	7.258.447	7.258.447	4.907.232	402.735	778.071	189.645
Financieringsmiddelen						
<i>Eigen vermogen (zie bijlage III)</i>						
Algemene reserve, stand aan het begin van het jaar	12.204.364	12.204.364	12.291.002	12.374.709	12.458.416	12.542.123
Bestemmingsreserves	0	0	0	0	0	0
Totaal eigen vermogen	12.204.364	12.204.364	12.291.002	12.374.709	12.458.416	12.542.123
Financieringsoverschot (+)/tekort (-)	4.945.917	4.945.917	7.383.770	11.971.974	11.680.345	12.352.478

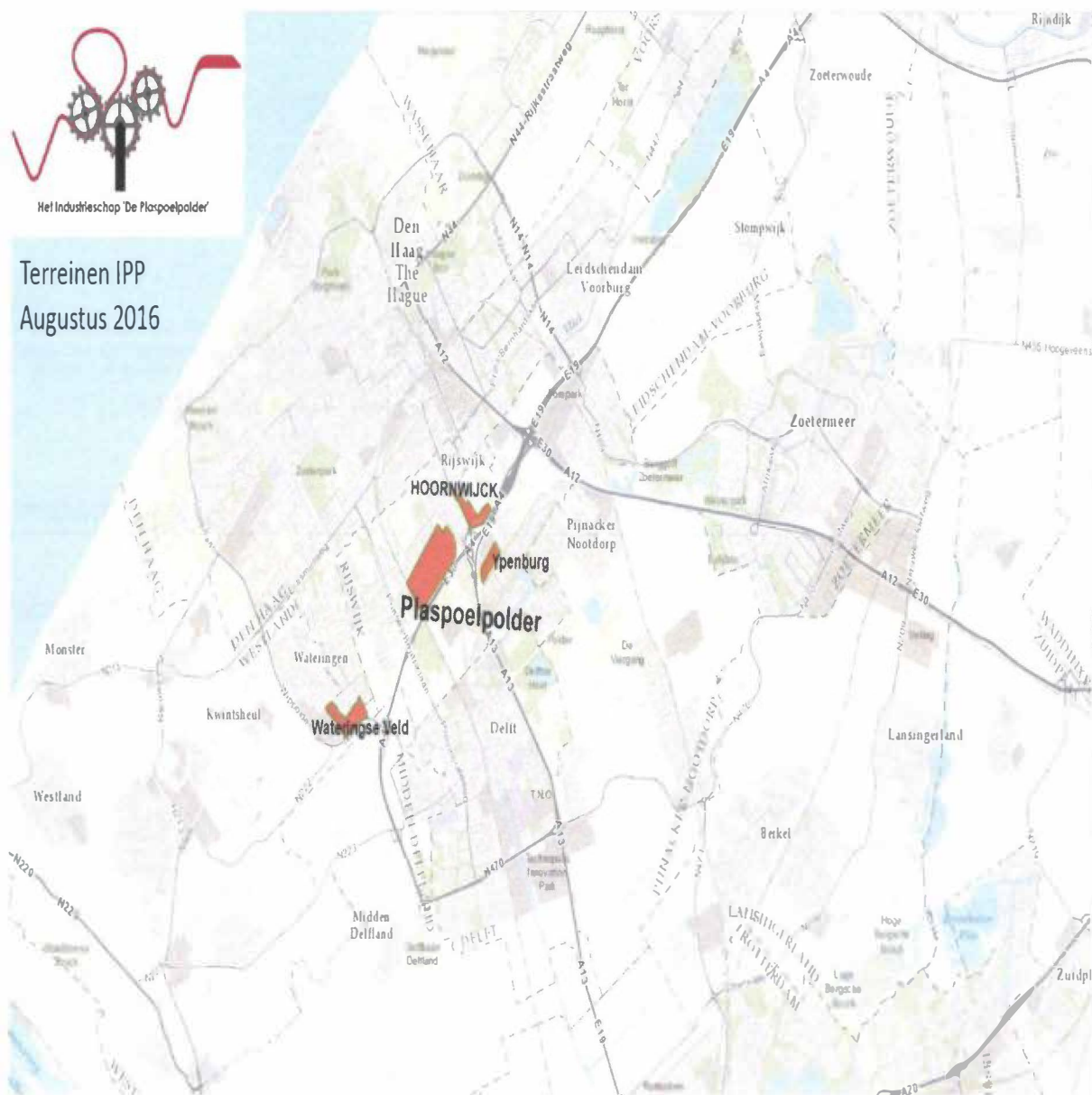
Ontwikkeling boekwaarde voorraden gronden

	jaarrek. 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bouwgrond in exploitatie						
<u>Hoomwijck</u>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	10.315.952	10.700.734	10.979.901			
Aanlegkosten	3.751	4.126	4.539			
Plankosten	381.031	250.041	235.360			
Overige kosten	0	25.000				
Af. kostprijsverkopen	0	0	5.000.000			
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	10.700.734	10.979.901	6.219.800			
Af. verliesvoorziening	6.219.800	6.219.800	6.219.800			
Boekwaarde na verliesvoorziening	4.480.934	4.760.101	0			
<u>Treubstraat</u>						
Boekwaarde per 1 januari (excl. verliesvoorziening)	3.198.858	4.295.108	1.664.726	1.920.330	2.295.666	
Tijdelijk beheer	31.254	23.432	9.536	14.727	9.922	
Aanlegkosten	545.147	280.505	0	110.410	0	
Plankosten	519.849	321.836	246.068	250.199	232.937	
Af. kostprijsverkopen		3.256.155	0	0	831.285	
Boekwaarde per 31 december (excl. verliesvoorziening)	4.295.108	1.664.726	1.920.330	2.295.666	1.707.240	
Af. verliesvoorziening	1.707.240	1.707.240	1.707.240	1.707.240	1.707.240	
Boekwaarde na verliesvoorziening	2.587.868	-42.514	213.090	588.426	0	
Totaal einde boekjaar voorraden gronden	14.995.842	12.644.627	8.140.130	2.295.666	1.707.240	
Verliesvoorzieningen	7.927.040	7.927.040	7.927.040	1.707.240	1.707.240	
Netto boekwaarden einde boekjaar voorraden gronden	7.068.802	4.717.587	213.090	588.426	0	

Toelichting op de ontwikkeling van de reserves

	jaarrek. 2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Algemene reserve</i>						
stand van de algemene reserve aan het begin van het jaar	11.803.259	12.204.364	12.291.002	12.374.709	12.458.416	12.542.123
resultaat boekjaar	401.105	86.638	83.707	83.707	83.707	83.707
stand van de algemene reserve aan het eind van het jaar	12.204.364	12.291.002	12.374.709	12.458.416	12.542.123	12.625.830
Totaal stand eigen vermogen einde boekjaar	12.204.364	12.291.002	12.374.709	12.458.416	12.542.123	12.625.830

Bijlage 4



BIJLAGE 5: BBV

Aanvullende informatie ingevolge de BBV begroting 2021

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	Totaal	2.1	3.1	351	38	438	5.1	7.4	3.3	3.6	
soort	begroting	belastingen	grond	ingeleend	overige goederen	inkomens-	rente	toegerekende	pachten	huren	verrekeningen
	2020			personeel	en diensten	overdrachten		rente			
Lasten taakveld											
0.1 Algemeen bestuur	338			211	94	8				25	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	5.063				63						5.000
8.2 Herstructurering werklocaties	79				79						0
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	13	13									0
Totaal lasten taakveld	5.493	13	0	211	236	8	0	0	0	25	5.000
Baten taakveld											
0.4 Algemeen bestuur	338										338
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	97								10	87	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	5.063		5.000								63
8.2 Herstructurering werklocaties	79										79
Totaal baten taakveld	5.577	0	5.000	0	0	0	0	0	10	87	480
Saldo baten en lasten	84	-13	5.000	-211	-236	-8	0	0	10	62	-4.520
0.10 Mutaties algemene reserve	84	-13	5.000	-211	-236	-8	0	0	10	62	-4.520
	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 2021 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 Lasten 2021	Raming Lasten 2020	Realisatie Lasten 2019
Materieel	126.455	142.871	244.174
Personeel	211.060	211.060	305.020
Totaal apparaatskosten	337.515	353.931	549.194
Naar projecten	337.515	353.931	549.194
Restant	0	0	0

3. Taakveld Treasury

In de begroting 2020 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	5,6%