

€ 533.333,33 voor de erfpachttuitgifte aan DHG, een bedrag van € 445.000 voor de kosten van de ingroeieregeling bij de erfpacht van DHG en een bedrag van € 143.000 voor diverse afwikkelingskosten van de grondtransactie met DHG. In de begroting was rekening gehouden met een vergoeding van € 333.333,33 aan de gemeente, terwijl niets was geraamd voor de afwikkelingskosten van de grondtransactie met DHG. Ook was geen rekening gehouden met de kosten van archeologisch onderzoek (doorgeschoven van 2018) en waren de betaalde belastingen hoger dan geraamd.

Storting in de voorziening

Tot en met 2018 is per saldo een bedrag gedoteerd aan de verliesvoorziening van € 17,534 miljoen (2017 € 18,815 miljoen) Dit bedrag was gelijk aan het verwachte negatieve planresultaat op grond van de vastgestelde grondexploitatieberekening per 1 juli 2018, gecorrigeerd voor de mutatie die noodzakelijk is om te komen tot de contante waarde per 1-1-2019. Op basis van de grex per 1-7-2019 wordt een negatief planresultaat van € 12,08 miljoen netto contant verwacht.

De voorziening dient te worden afgestemd op het niveau van de contante waarde per 1-1-2020. Daarom wordt het tekort van € 12,08 miljoen opgehoogd met een half jaar indexering, oftewel 1% (€ 0,12 miljoen). Daarnaast zijn er in het 2^e halfjaar 2019 de volgende grotere afwijkingen van de grex geconstateerd (in afgeronde bedragen) :

- Niet geraamde reserveringsvergoeding CM Staal	€ 85.000
- Aangepaste grondprijs CM Staal	€ 186.000
- Niet geraamde grondverkoop reststroken	€ 80.000
- Minder grondverkoop door meetverschil	-/- € 69.000
- Minder te verwachten voor ingroeieregeling DHG	€ 290.000
Totaal	€ 572.000

Tezamen resulteert dit in een aanpassing van de contante waarde van het tekort tot per saldo € 11,63 miljoen. Met inachtneming van deze correctie is er in 2019 sprake van een verlaging van de negatieve voorziening met € 5,904 miljoen.

2.5.2 Baten

Opbrengst grondverkoop bedrijven

In 2019 zijn opbrengsten gerealiseerd uit hoofde van de uitgifte van afgerond 8,9 ha aan een zestal bedrijven. De afwijking ten opzichte van de begroting van circa € 6 miljoen houdt verband met het feit dat de uitgifte van grond voor een drietal bedrijven (CM Staal, Washers en Van der Berg) in 2019 was geprognosticeerd, terwijl die gronden in de praktijk in 2020 worden geleverd.

Subsidies

Er zijn in 2019 geen subsidies ontvangen en in de toekomst worden ook geen subsidies meer verwacht.

Overig

De belangrijkste ontvangsten betroffen van de gemeente Midden-Delfland ontvangen afkoopsommen voor de renteversillen tussen canonrente en leningrente voor de erfpachttuitgiften aan DHG en Paardekooper (beiden 2^e fase) ad € 7,2 miljoen en reserveringsvergoedingen van een drietal bedrijven. De afkoopsommen zijn hoger uitgevallen dan begroot door de zeer lage rente van de door de gemeente aangetrokken geldleningen.

Mutatie Onderhanden werk

De mutatie Onderhanden werk betreft een sluitpost in de programmarekening. Zolang het Bedrijvenschap grond ontwikkelt wordt het saldo van alle opbrengsten en kosten geactiveerd als Onderhanden werk.

Resultaat

Het resultaat over het boekjaar 2019 bedraagt € 5.904.000 miljoen positief. Dit bedrag is gelijk aan de te verwachten afname van het tekort van de gehele grondexploitatie overeenkomstig de grex per 1-7-2019 en de daarmee verband houdende storting in de voorziening voor het tekort. Op het berekende tekort van de grex per 1-7-2019 zijn wel enkele correcties aangebracht zoals genoemd bij de hiervoor genoemde storting in de voorziening.

2.5.3 Wet Normering Topinkomens (WNT)tabel

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op het Bedrijvenschap Harnaschpolder van toepassing zijnde regelgeving.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

bedragen x € 1	C.Boele
Functiegegevens⁵	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte ¹)	0,146
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 24.000
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>n.v.t.</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.324
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 24.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
bedragen x € 1	C.Boele
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,147
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 24.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 24.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.708
Totale bezoldiging	€ 24.000

De per 1-1-2016 aangestelde directeur is in dienst van de gemeente Den Haag en wordt vanuit die gemeente parttime gedetacheerd bij het Bedrijvenschap. De in de tabel genoemde bezoldiging is het bedrag dat voor het werk van de directeur aan de gemeente Den Haag is betaald over 2019.

1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
H.H.V.Horlings	Voorzitter
R. de Mos	Lid (tot 7 nov. 2019)
S.Bruines	Lid
S.Smit	Lid
W.Renzen – van Leeuwen	Lid
B.Revis	Lid (vanaf 7 nov. 2019)
R.Guernaoui	Lid (tot 7 nov. 2019)
K.Parbhudayal	Lid (vanaf 7 nov. 2019)

De opgenomen topfunctionarissen betreffen de leden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur van het Bedrijvenschap Harnaschpolder. De bestuursleden waren in het verslagjaar wethouders van de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland en ontvingen generlei vergoeding voor hun werkzaamheden.

2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2019

2.6.1 Activa

Financiële activa

Met terugwerkende kracht per 1-1-2016 zijn wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) doorgevoerd. Daarvan heeft er een betrekking op de wijze van verantwoording van het faciliterend grondbeleid, de situatie dat niet zelf (een deel van) de grondexploitatie wordt uitgevoerd, maar dat aan een particulier medewerking wordt verleend voor de ontwikkeling op diens grond tegen betaling van een exploitatiebijdrage voor de kosten van de ontwikkeling van het gehele gebied.

In 2006 is een overeenkomst gesloten met G.A.M. van Leeuwen Harnasch B.V. waarin de betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. In 2012 is met deze B.V. een aanvullende overeenkomst gesloten met een groter oppervlak van het gebied waarvoor een exploitatiebijdrage wordt betaald. In totaal bedraagt de exploitatiebijdrage van dit bedrijf € 920.280,--. Met een tweede partij, Meegaa Investment B.V. en Frame Holding B.V. is in 2012 een (anterieure) overeenkomst gesloten met daarin opgenomen de betaling van een exploitatiebijdrage van € 387.023,70, waarvan reeds € 38.702,37 is voldaan (per saldo nog € 348.321,33 te ontvangen). In dit bedrag is een bijdrage voor de Stichting Groenfonds Midden-Delfland opgenomen ad € 37.023,70 die na ontvangst van de exploitatiebijdrage doorbetaald zal worden aan deze stichting. De exploitatiebijdrage van Meegaa Investments is in het verslagjaar ontvangen. Ook de doorbetaling van de bijdrage voor de Stichting Groenfonds Midden-Delfland heeft in het verslagjaar plaatsgevonden.

Door de wijziging van het BBV mogen de baten en lasten van het faciliterend grondbeleid niet onder de grondexploitatie worden geregistreerd. De nog te vorderen bedragen van G.A.M. van Leeuwen Harnasch B.V. waren tot en met het verslagjaar 2018 opgenomen als vordering onder de financiële activa. In 2019 heeft de commissie BBV een nieuwe aanbeveling uitgebracht waarbij is aangegeven dat de vordering verantwoord moet worden onder de overlopende activa (overige nog te ontvangen bedragen).

Voorraad OHW – Onderhanden werk - Bouwgrond in exploitatie

Het saldo van de post onderhanden werk geeft de totaal gerealiseerde investeringen tot en met 31 december 2019 weer van het totale project. De balanspost Onderhanden werk (gronden in

exploitatie) bedraagt per einde boekjaar afgerond circa € 59,6 miljoen, exclusief de afwaardering voor het verwachte plantekort.

De waardering van de in exploitatie genomen gronden is gebaseerd op de inzichten medio/eind 2019 en de daarbij behorende inschatting van uitgangspunten, parameters en risico's. Uiteraard betreft dit een inschatting die omgeven is door onzekerheden die periodiek worden herzien en waarbij de waardering in volgende jaren zowel positief als negatief uit kan vallen. Het bestuur is van mening dat op basis van de informatie en inzichten de beste schatting is gemaakt voor de waardering van de in exploitatie genomen gronden. De risico's zijn nader beschreven in de paragraaf grondbeleid, de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing en de risicoparagraaf in het jaarverslag.

De grondexploitatie per 1-7-2019 is vastgesteld met prijspeil 1 juli 2019. Deze grex sluit met een negatief resultaat van € 12,08 miljoen op contante waarde per 1-7-2019. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op ramingen en kengetallen. De karakteristieken van de grondexploitatie per 1-7-2019 zijn:

- Looptijd tot en met 2023;
- Kostenstijgingspercentage 2,0% over de periode tot en met 2023;
- Opbrengststijgingspercentage 2% per jaar;
- Disconteringsvoet 2%;
- Restantraming investeringen tot einde looptijd € 17,65 miljoen, restantraming opbrengsten tot einde looptijd € 65,67 miljoen en restantraming rentelasten € 2,05 miljoen.

In de waardering van de bouwgrond in exploitatie is rekening gehouden met een schadeclaim. TenneT TSO heeft de werkzaamheden afgerond betreffende de realisatie van de Randstad 380 kV-leiding. Dit betekent dat in noord-/zuidrichting over deelgebied Woud-Harnasch fase 3 een hoogspanningstracé loopt over (oorspronkelijk) uit te geven kavels.

In de grondexploitatieberekening per 1-7-2019 is een stelpost schadevergoeding opgenomen, bestaande uit een planschadevergoeding en een schadevergoeding op grond van de belemmeringenwet privaatrecht. In het verslagjaar 2017 is inmiddels € 2,5 miljoen aan planschadevergoeding ontvangen (tegen de hoogte is bezwaar aangetekend). Vanwege het risico dat het restant van de claim niet volledig uitbetaald wordt is in de risicoparagraaf bij de grondexploitatieberekening rekening gehouden met een lagere vergoeding. Eind 2015 is een volledig onderbouwde schadeclaim bij Tennet ingediend die de stelpost in de grex overstijgt. Naast de mogelijkheid dat de schadeclaim tot een lager bedrag wordt gehonoreerd dan in de grondexploitatie is opgenomen is in de risicoanalyse ook een positief risico opgenomen dat de schadeclaim tot een hoger bedrag wordt gehonoreerd.

Verliesvoorziening

Op basis van de grex per 1 juli 2019 wordt een voorziening opgenomen voor het bedrag van het verwachte negatieve planresultaat. Dit betreft een administratieve voorziening zonder dekking. Het voorlopige resultaat volgens de grex per 1 juli 2019 bedraagt € 12,08 miljoen negatief op netto-contante waarde per 1 juli 2019. Tussen de peildatum van 1 juli 2019 en de einddatum van het verslagjaar hebben zich enkele bijzondere ontwikkelingen voorgedaan waarmee bij de omvang van de verliesvoorziening rekening moet worden gehouden. Daarom moet aan de ene kant het tekort vanwege de dynamische berekening verhoogd worden met 1% (de contante waarde per 1 juli 2019 is berekend tegen 2% per jaar) en aan de andere kant verlaagd worden vanwege de afwijkingen (lagere kosten) van de grex per 1-7-2019 van grotere omvang in het 2^e halfjaar 2019 ad € 572.000. Het tekort en de hoogte van de verliesvoorziening komt daarmee op een bedrag van € 11,63 miljoen.

Indien bij afronding van het project met een verlies zal worden afgesloten, dan zullen de deelnemende gemeenten dit exploitatietekort moeten aanvullen. Op dit moment is volstaan met het creëren van een administratieve voorziening. De voorziening is gepresenteerd onder de kosten teneinde een goed beeld te geven omtrent de waardering van de voorraad Onderhanden werk. De gemeenten Den Haag en Midden-Delfland participeren met een risicoverhouding van 85-15 in de Gemeenschappelijke regeling.