

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

BEGROTING 2004

Vastgesteld door Algemeen Bestuur d.d.

Inhoudsopgave

Blz.

1. Aanbieding begroting aan Algemeen Bestuur	3
2. Samenstelling bestuur en management	4
3. Kerngegevens bedrijvenschap	4
4. Grondbeleid	5
5. Grondexploitatieberekening	6
6. Interne organisatie	6
7. Financiële begroting 2004	7
a. Staat van baten en Lasten	7
b. Balans	12
8. Risicoparagraaf	13
9. Treasury	13
10. Vaststelling door Algemeen Bestuur	14
11. Toelichting bijlage 1 – overzicht grondexploitatie	15
12. Bijlage 1 – Overzicht grondexploitatie	16

1. Aanbieding begroting 2004 aan het Algemeen Bestuur

Op grond van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder leggen wij u de begroting voor 2004 voor. In de begroting worden de activiteiten en de daarmee samenhangende geldstromen voor het project geraamd.

Het beleid van het Bedrijvenschap wordt vastgelegd in de begroting en meerjarenbegroting. De begroting vormt de grondslag voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer.

De jaarrekening dient op de begroting aan te sluiten.

Wij stellen u voor de begroting voor het jaar 2004 vast te stellen.

Namens het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter,

Secretaris,

2. Samenstelling bestuur en management van het Bedrijvenschap

Het Dagelijks Bestuur bestaat uit:

Voorzitter	de heer P. van der Berg, wethouder gemeente Midden Delfland
Leden	de heer C. Balje, wethouder gemeente Delft
	de heer mr. drs. G.A.A. Verkerk, wethouder gemeente Den Haag
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, namens gemeente Schipluiden

Het Algemeen Bestuur bestaat naast bovenstaande leden uit:

Leden	de heer C.W. Vooijs, gemeente Midden Delfland
	de heer E.N.H. Roeling, gemeente Midden Delfland
	de heer P. Kiela, gemeente Delft
	de heer N.A.J.M. van Doevert, gemeente Delft
	de heer J.I. Chandoe, gemeente Den Haag
	mevrouw L.E. Callander, gemeente Den Haag

Het managementteam bestaat uit:

Directeur	de heer drs. D. van der Harst, namens gemeente Den Haag
Administrateur	de heer H. Tamboer, namens gemeente Delft
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, namens gemeente Schipluiden

3. Kerngegevens Bedrijvenschap

Het Bedrijvenschap is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Den Haag, Delft en Midden Delfland (voorheen Schipluiden). De regeling is in werking getreden per 1 januari 2004 en is aangegaan voor een periode van tien jaar. De regeling kan krachtens een gezamenlijk besluit van de deelnemende gemeenten eerder worden beëindigd en/of verlengd.

Het Bedrijvenschap heeft als doel de ontwikkeling van een bedrijventerrein ter grootte van ca. 80 ha. gelegen in de Harnaschpolder.

Over de wijze waarop dit plaatsvindt zijn nadere afspraken vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling, de Samenwerkingsovereenkomst Schipluiden-Delft-Den Haag d.d. 17 april 2001 en het Uitvoeringsconvenant d.d. 9 december 2003.

4. Grondbeleid

De samenwerkingsovereenkomst is de basis geweest voor de verdere planontwikkeling. In 2002 is de structuurschets Harnaschpolder e.o. herzien. De relaties tussen het bedrijventerrein en de omliggende deelgebieden (AWZI, woningbouwlocaties Delft en Schipluiden) en de toekomstige infrastructuur worden in de structuurschets beschreven. De structuurschets wordt gebruikt voor de nog op te stellen bestemmingsplannen cq uitwerkingsplannen.

Bestemmingsplan

Voor de deelgebieden Harnasch Midden en Weteringzone worden concept bestemmingsplannen opgesteld. Daaropvolgend zal de inspraakprocedure worden gestart. Voor het deelgebied Harnasch Noord is reeds een globaal bestemmingsplan van kracht. De uitwerkingsplannen voor Harnasch Noord en de beide genoemde bestemmingsplannen worden in de loop van het tweede kwartaal 2004 door de gemeente Midden Delfland in procedure gebracht.

Beeldkwaliteitsplan

In samenhang met de bestemmingsplannen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader worden gebruikt door onder meer de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen (uitgeefbaar terrein en openbaar terrein). Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal opgenomen in de voor 1 juli 2004 vast te stellen welstandsnota van de grondgebiedgemeente.

Onteigeningsplan

Het bedrijfenschap voert een actieve grondpolitiek. Dit betekent onder meer dat bij voorkeur alle benodigde gronden van het bedrijventerrein worden aangekocht. De gemeente Midden Delfland heeft in dit kader reeds de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op diverse percelen gevestigd. Het instrument van onteigening, dat de grondgebiedgemeente voor het Bedrijfenschap zal inzetten, is onontbeerlijk. In 2004 zal voor Harnaschpolder Noord en Weteringzone een onteigeningsplan worden opgesteld.

Exploitatieverordening

Het Bedrijfenschap heeft de mogelijkheid gekregen op basis van een eigen exploitatieverordening en bijbehorend bekostigingsbesluit exploitatieovereenkomsten met grondeigenaren te sluiten, voor zover deze grondeigenaren opteren voor zelfrealisatie. Deze verordening met bijbehorend bekostigingsbesluit zal moeten worden vastgesteld (en gepubliceerd) voordat een aanvang wordt genomen met het bouw- en woonrijp maken van Harnasch Noord en staat gepland voor het eerste kwartaal 2004.

Verkoopvoorwaarden en uitgifteplan

Ten behoeve van de uitgifte van kavels zullen in 2004 verkoopvoorwaarden en reserverings- dan wel optievoorwaarden worden opgesteld alsook een uitgifteplan (verkaveling, grondprijnsbeleid) met uitgiftecriteria (zoals werkgelegenheid, herkomst, gewenste branchering, parkmanagement). Dit uitgiftebeleid valt uiteraard binnen de afgesproken juridisch-planologische kaders, het samenwerkingsconvenant en het uitvoeringsconvenant en sluit aan op de communicatie- en acquisitiestrategie.

De samenwerking met de grondgebiedgemeente

De grondgebiedgemeente is gelet op haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden onontbeerlijk voor de uitvoering van de taken van het Bedrijfenschap. De basis voor een goede samenwerking is gelegd in het uitvoeringsconvenant. De secretaris van het Bedrijfenschap is als coördinator in de afstemming met de grondgebiedgemeente. Het bestuur van het Bedrijfenschap

kan in dit kader worden beschouwd als opdrachtgever van (bestuurlijke) besluitvorming betreffende publiekrechtelijke zaken in het werkingsgebied van het Bedrijvenschap.

Een belangrijke specifiek te benoemen samenwerking is dit tussen de stedenbouwkundige supervisor van het Bedrijvenschap en de welstandscommissie van de grondgebiedgemeente. Beide hanteren het beeldkwaliteitsplan als inhoudelijk toetsingskader.

Een reguliere overlegstructuur waarborgt de informatie-uitwisseling tussen opdrachtgever (bedrijvenschap) en opdrachtnemer (gemeente).

5. Grondexploitatieberekening

Met de grondexploitatieberekening en de daarbij behorende planning wordt inzicht gegeven in de meerjarige ontwikkeling van het resultaat op de bouwgrondexploitatie en is als zodanig het belangrijkste inhoudelijke beheers- c.q. sturingsinstrument van het Bedrijvenschap. Gelet op de grote financiële risico's en de lange doorlooptijd is een jaarlijkse herziening van de grondexploitatieberekening en planning een vereiste.

In de jaarlijkse herziening worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten meegenomen, de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van rente- en prijswijzigingen.

Bij de herziening van de grondexploitatie wordt een risico-analyse samengesteld. In deze risico-analyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en risico's zich kunnen voordoen en wat daarvan de financiële consequenties zijn.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie voor het bedrijventerrein vervaardigd door Kolpron-Ecorys. Deze grondexploitatie is door de drie deelnemende gemeenteraden in juni 2003 vastgesteld en kan als zodanig worden beschouwd als uitgangspunt voor op te stellen grondexploitaties voor de drie deelgebieden Harnasch Noord, Harnasch Midden en Weteringzone. Begin 2004 is een tussenstand opgemaakt met betrekking tot deze grondexploitatie met bijbehorende uitgangspunten en risico-analyse als financieel toetsingskader. De uitkomsten hiervan worden in de begroting verwerkt. Medio 2004 zal een herziene grondexploitatie worden opgesteld.

6. Interne organisatie

Besluitvorming

Op bestuurlijk niveau heeft het algemeen bestuur alle bevoegdheid die niet in of ingevolge de regeling aan het dagelijks bestuur of de voorzitter is opgedragen (artikel 7). Voor het dagelijks bestuur zijn diverse taken opgedragen zoals beschreven in artikel 14 lid 1 van de gemeenschappelijke regeling. Een verder uitwerking hiervan zal in het eerste kwartaal van 2004 plaatsvinden.

Dagelijkse leiding

De dagelijkse leiding van het bedrijvenschap berust bij de directeur, ondersteund door het Managementteam. Ieder lid van het managementteam kan werkgroepen instellen.

De administrateur is zelfstandig verantwoordelijk voor de organisatie van de (financiële) administratie van het bedrijvenschap. Als zodanig kan de administrateur zich rechtstreeks wenden tot het Dagelijks Bestuur. Op hoofdlijnen zullen de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste functies in het eerste kwartaal 2004 verder beschreven worden. Het gaat daarbij in ieder geval om de directeur, de administrateur en de projectleiders.

Projectorganisatie

Het Bedrijvenschap is intern georganiseerd als een projectorganisatie. Deze is erop gericht om alle werkzaamheden uit te voeren die tot het traditionele grondproductieproces behoren. Dit betreft de voorbereiding, de (coördinatie van de) uitvoering en de afronding (c.q. overdracht).

Kernbezetting projectorganisatie

Op basis van het uitvoeringsconvenant, referenties en ervaring komt de voorlopige kernbezetting van de projectorganisatie bij aanvang uit op 18 verschillende functies. In het bijgaande overzicht (volgt) is weergegeven om welke functies en tijdsbesteding het gaat. Naast de door het bestuur benoemde functionarissen en de MT-leden kunnen ondersteunende (staf)functies, adviesfuncties en uitvoeringsfuncties worden onderscheiden. De totale detachering komt in 2004 naar verwachting uit op ca. 5 fte. Gedurende de looptijd neemt dit geleidelijk af tot ruim 3 fte in 2013. Voor de functies die niet zijn aangegeven in het uitvoeringsconvenant moeten nader afspraken worden gemaakt tussen het bedrijvenschap en de deelnemende gemeenten.

Verwerving en tijdelijk beheer

Hieronder vallen de activiteiten rondom het proces van de overdracht van reeds door de deelnemende gemeenten aangekochte gronden, de nog resterende verwervingen, de tijdelijke verhuringen, de ingebruikgevingen en pachtovereenkomsten in het gebied behoort, de coördinatie van de onteigeningsprocedures en het aangaan van exploitatieovereenkomsten met eventuele zelfrealisatoren in het gebied en worden uitgevoerd door de projectleider verwerving. Het feitelijke tijdelijk beheer is uitbesteed aan een extern makelaarskantoor.

Civiele techniek

Het feitelijke transformatieproces van een agrarisch tuinbouwgebied naar een bedrijventerrein speelt zich af op het terrein van de civiele techniek. Het slopen, het saneren, het uitvoeren van archeologisch onderzoek, het ophogen en voorbelasten, het bouwrijp maken, het woonrijp maken, het aanleggen en onderhouden en overdragen van het openbaar gebied zijn de activiteiten die zich achtereenvolgens in elk deelgebied als geheel afspelen. Binnen de grondexploitatie zijn dit de meest beïnvloedbare kostensoorten.

De projectleider civiele techniek is verantwoordelijk voor de coördinatie van alle genoemde werkzaamheden. Voor de ontwerpen en bestekken en begrotingen hiervoor wordt een beroep gedaan op een extern ingenieursbureau.

Uitgifte

De basis voor de uitgifte van bouwrijpe kavels aan bedrijven en projectontwikkelaars wordt gevormd door het op te stellen uitgifteplan met bijbehorende uitgiftecriteria, grondprijsbeleid en de communicatie- en acquisitiestrategie. De gemaakte afspraken over uitplaatsing van Haagse en Delftse bedrijven in zowel het samenwerkingsconvenant als het uitvoeringsconvenant spelen daarbij een belangrijke rol. Gegadigden voor vestiging komen in contact met de projectleider uitgifte, deze coördineert de besluitvorming rondom de uitgifte.

Regulier overleg met derden

Met diverse instanties is regulier overleg noodzakelijk ten behoeve van het primaire proces van het bedrijvenschap. Op ambtelijk niveau vindt regulier overleg plaats tussen de directeur en vertegenwoordigers van de deelnemende gemeenten en andere overheidsinstanties.

Administratieve organisatie.

De spelregels ten aanzien van het financiële beleid en beheer, de organisatie, de financiële administratie en het kasbeheer van het bedrijfenschap zijn vastgelegd in de financiële verordening. Hierin is aangegeven dat een nadere vastlegging hiervan zal plaatsvinden in het Handboek Administratieve Organisatie Dit handboek zal in het tweede kwartaal van 2004 kunnen worden afgerond. Daarbij zal tevens een treasurywet worden opgeleverd. Hierin is vastgelegd op welke wijze met de geldmiddelen van het bedrijfenschap wordt omgegaan.

Planning en Control

In de gemeenschappelijke regeling wordt een aantal documenten genoemd die een grote rol spelen bij de informatievoorziening en verantwoording aan het bestuur. De informatie is beleidsmatig of beheersmatig van karakter. Het is van belang dat de informatie juist, volledig en tijdig beschikbaar komt. Daarnaast dient de samenhang tussen beleid en financiën helder tot uitdrukking te komen.

De controleverordening

De controleverordening is een wettelijk verplichte verordening waarin regels zijn opgenomen inzake de controle op het geldelijk beheer en de aanwijzing van een deskundige (registeraccountant).

Aanbestedingsbeleid

Voor aanvang van de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken zal het bedrijfenschap aanbestedingsbeleid formuleren. Dit aanbestedingsbeleid zal in het eerste kwartaal 2004 ter besluitvorming worden aangeboden.

7. Financiële begroting 2004

Grondexploitatieberekening en begroting

Het financieel beleid is erop gericht te werken met een binnen de grondexploitatieberekening passende begroting. Eventuele afwijkingen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie. Bij het afsluiten van een (deel)plan zal het saldo verrekend worden zoals in de financiële verordening is aangegeven. Mogelijkheid is open gehouden te komen tot een tussentijdse afrekening (onder vooraf bepaalde voorwaarden).

De begroting 2004 is gebaseerd op de door het bestuur vastgestelde grondexploitatieberekening van juni 203 aangepast met de uitkomsten van de tussenrapportage van maart 2004. Een nadelig saldo wordt voorzien van € 2.750.389, met name door een verwachte lagere TIPP-subsidie.

Voor een overzicht van het verloop van de grondexploitatieberekening verwijzen wij u naar de bijlage 1.

7a. Staat baten en lasten

In 2004 zullen naar verwachting meer kosten worden gemaakt dan aan opbrengsten zullen binnenkomen. Hierdoor ontstaat een nadelig resultaat. Dit resultaat moet worden gedekt door de toekomstige grondverkoop en overige bijdragen en wordt daarom op de boekwaarde van de gronden bijgeschreven. Het Algemeen Bestuur zal, bij het opmaken van de jaarrekening 2004, een overeenkomstig besluit worden voorgelegd.

Staat baten en lasten	Gerealiseerd	Begroot	Begroot
Omschrijving	2002	2003	2004
Kosten planvoorbereiding			2.300.000
Kosten verwerving			42.416.690
Kosten tijdelijk beheer			-406.000
Kosten sloop en sanering			1.656.000
Kosten bouwrijpmaken			2.321.000
Kosten woonrijpmaken			0
Kosten algemeen			821.000
Kosten overig			592.000
Kosten financiering			1.472.472
<i>totaal kostprijs bouwgrond</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>51.173.162</i>
Opbrengst verkopen			0
Overige opbrengsten			1.300.000
<i>totaal opbrengst bouwgrond</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.300.000</i>
<i>Resultaat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-49.873.162</i>

De volgende toelichting kan worden gegeven (bedragen zijn afgerond op hele euro's):

Kosten

Vorbereidingskosten *raming* 2.300.000

Door de deelnemende gemeenten zijn in de voorbereidingsfase van het Bedrijvenschap kosten gemaakt. Afspraken zijn gemaakt deze kosten te vergoeden. Momenteel worden door de betreffende gemeenten declaraties opgesteld. Naar verwachting zal de omvang hiervan passen binnen de ramingen.

Verwerving inbreng *raming* 40.075.690

Zowel door de gemeente Midden Delfland als door de gemeente Den Haag zijn gronden in het plan aangekocht. Deze gronden worden volgens de afspraken overgedragen aan het Schap ter ontwikkeling en verkoop. Het betreft hier ca. 400.000 m². Over de bijbehorende grondprijs en overige bijkomende kosten zijn in het convenant reeds afspraken gemaakt.

De overdracht van de gronden zal in maart 2004 plaatsvinden.

Verwerving overig *raming* 2.341.000

Opgenomen is de raming volgens de grondexploitatieberekening en planning voor grondaankopen in het deelplan Harnasch Noord. Het betreft hier ca. 130.000 m² grond.

De actieve grondpolitiek laat open gebruik te maken van de mogelijkheden tot aankoop van gronden in andere delen van het plan. Hiervoor zullen het bestuur alsdan nadere voorstellen worden voorgelegd.

Tijdelijk Beheer *raming* -406.000

Hieronder worden de baten en de lasten geraamd van de met de aangekochte gronden samenhangende beheerskosten en -opbrengsten. Te noemen zijn de administratieve lasten, de eigendomslasten en de mogelijke pacht opbrengsten. Per saldo wordt conform de grondexploitatieberekening voor 2004 een voordeel geraamd.

Sloopkosten en bodemsaneringskosten *raming* 1.656.000

Teneinde de gronden te kunnen verkopen moeten de daarop aanwezige opstallen, voornamelijk kassen, worden gesloopt. Tevens zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden, wellicht zal hier en daar grond moeten worden gesaneerd. In april 2004 zal met de sloop van de eerste kassen een aanvang worden gemaakt.

Opgenomen zijn de ramingen voor 2004 voor de diverse deelplannen, voornamelijk in het volgens de planning als eerste te ontwikkelen Harnasch Noord.

Bouwrijpmaken *raming* 2.321.000

Opgenomen de ramingen voor 2004 voor grondwerk, drainage, aanleg kunstwerken en mogelijke aansluitingen voor Harnasch Noord. In april zal een aanvang worden gemaakt met het bouwrijp maken van fase 1 en kan de (hoofd)ontsluiting worden aangelegd.

Woonrijpmaken *raming* 0

Naar verwachting zullen volgens planning in 2004 nog geen kosten woonrijpmaken geraamd hoeven te worden.

Plankosten *raming* 821.000

Hieronder worden verantwoord de kosten voorbereiding, toezicht en uitvoering voor de uit te voeren werkzaamheden door het Schap, alsmede de apparaatskosten.

Met de kernbezetting van de projectorganisatie en de uit te besteden functies als uitgangspunt is een zgn. VTU-begroting opgesteld voor de gehele looptijd (2004-2013).

Deze VTU-begroting wordt beschouwd als een taakstellende begroting.

Deze opgenomen kostenraming kan als volgt worden gespecificeerd:

Kosten management (directeur, administrateur en secretaris)	134.400
Kosten projectleiding (verwerving, planeconomie en civiel)	209.300
Kosten overige medewerkers:	
Grondbeheer	56.000
Administratie	25.200
Communicatie	11.200
Secretariaat	67.200
	159.600
Totaal kosten gedetacheerd personeel	503.300

In de gemeenschappelijke regeling (artikel 4.3) is bepaald dat het bedrijfenschap in beginsel gebruik maakt van de diensten van de deelnemende gemeenten, tegen kostendekkend tarief. Dit betekent dat in beginsel ambtenaren van de deelnemende gemeenten (parttime) worden gedetacheerd bij het bedrijfenschap. In het uitvoeringsconvenant is bepaald welke functies bij aanvang van de projectorganisatie in aanmerking komen voor detachering.

Er vindt bij voorgenomen detachering een toetsing plaats op kosten, beschikbare capaciteit en kwaliteit, oftewel doelmatigheid. Over de te leveren inzet wordt jaarlijks door de directeur overleg gevoerd met de deelnemende gemeenten.

Kosten stedenbouwkundige	45.000
Kosten planning	20.000
Kosten Ingenieursbureau	100.000
Kosten accountant	10.000
Kosten juridisch advies	50.000
Kosten communicatie	20.000
Totaal kosten extern	245.000

Voor sommige functies ligt detachering niet voor de hand in verband met specifieke expertise, tijdelijkheid e.d. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van (tijdelijke) externe inhuur van capaciteit en expertise. Begin 2004 wordt een communicatie- en acquisitiestrategie worden opgesteld.

Doel hiervan is de (subjectieve) beeldvorming van ondernemers en belanghebbenden/derden over de Harnaschpolder gedurende de gehele looptijd te beïnvloeden en ondernemers te verleiden zich op het bedrijventerrein te vestigen.

Kosten ondersteunende middelen	18.000
Kosten excursies en workshops	5.000
Kosten huisvesting	22.900
Kosten bestuur	12.000
Kosten algemeen	14.800
Totaal overige apparaatskosten	72.700

Het bedrijfenschap is gevestigd in Midden Delfland (Schipluiden). De projectorganisatie van het bedrijfenschap is gehuisvest in het gemeentehuis. Afspraken over de huisvesting en ondersteuning zullen in een contract worden vastgelegd.

Overige kosten *raming* 592.000

Verantwoord worden plankosten welke niet onder andere noemers kunnen worden gerangschikt. Te noemen zijn de kosten bovenwijkse voorzieningen, archeologische onderzoeken en een post

voor onvoorzien (gehanteerde norm 5%). Opgenomen is de raming voor onvoorzien voor Harnasch Noord, conform de grondexploitatieberekening.

<i>Financieringssaldo</i>	<i>raming</i>	<i>1.472.472</i>
Opgenomen zijn de voor het jaar 2004 (periode 1 april – 31 december 2004) te calculeren rente over de aangetrokken geldleningen en de ontvangen rente over de (nog in depot) beschikbare financieringsmiddelen.		
Raming te betalen rente op geldleningen		1.978.425
Raming te ontvangen rente		505.953
Totaal		1.472.472

Opbrengsten

Verkopen *raming* *0*
In 2004 worden nog geen verkopen gepland. De eerste uitgaven van grond staan gepland voor 2005.

Bijdragen *raming* *1.300.000*
In 2004 wordt naar verwachting de toegekende TIPP subsidie ontvangen.

Door het Algemeen Bestuur was in haar vergadering d.d. 22 januari 2004 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld tot een bedrag van € 1.500.000 en werd de directeur gemandateerd tot het aangaan van verplichtingen inzake de inbreng van gronden en voorbereidingskosten door de deelnemende gemeenten tot een bedrag van € 45.000.000. Het voorbereidingskrediet alsmede de verplichting zijn in deze begroting verwerkt.

7b. Balans

De omvang en de samenstelling van het vermogen (financiële positie) wordt weergegeven op de balans van de gemeenschappelijke regeling.

Balans		
Omschrijving	2003	2004
<i>ACTIVA</i>		
Onderhanden werk	0	49.873.162
Liquide middelen	0	10.126.838
<i>totaal</i>	<i>0</i>	<i>60.000.000</i>
<i>PASSIVA</i>		
Reserve	0	0
Langlopende schulden	0	60.000.000
Kortlopende schulden	0	0
<i>totaal</i>	<i>0</i>	<i>60.000.000</i>

De volgende toelichting kan worden gegeven:

Flottende activa – post onderhanden werk.

Op de post onderhanden werk zijn verantwoord de tot en met balansdatum gedane uitgaven en aangegane verplichtingen met betrekking tot de projecten in ontwikkeling. Op de post worden de grondverkoop in mindering gebracht. Hierdoor ontstaat de boekwaarde van de projecten.

Op de balans per ultimo 2003 waren nog geen bedragen verantwoord. Ultimo 2004 wordt het saldo van de staat van baten en lasten bijgeschreven op de boekwaarde van de gronden in exploitatie. Voor een overzicht van het verloop van de post wordt tevens verwezen naar het onderdeel grondexploitatie.

Flottende activa – post liquide middelen.

Op de post liquide middelen is het saldo tegoed bij de bank verantwoord.

Eigen vermogen.

Op de post eigen vermogen wordt weergegeven de samenstelling en de omvang van het eigen vermogen van het Schap. Op deze post hebben nog geen mutaties plaatsgevonden.

Langlopende schulden.

Op de post langlopende schulden zijn verantwoord de via de gemeente Den Haag overeengekomen langlopende leningen ter financiering van de bouwgrondexploitatie.

Verantwoord zijn:

- Lening 1 per 23 december 2002 , omvang € 20.000.000,00 , rentepercentage 4,55 looptijd 10 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2012;
- Lening 2 per 23 december 2002 , omvang € 13.000.000,00 , rentepercentage 4,34 looptijd 8 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2010;
- Lening 3 per 23 december 2003 , omvang € 27.000.000,00 , rentepercentage 4,31 looptijd 5 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2008;

8. Risicoparagraaf

Voor het Bedrijfschap is van belang dat de ontwikkeling van de werkzaamheden in de pas lopen met de in de grondexploitatieberekening opgenomen ramingen van kosten en opbrengsten en de daarbij behorende tijdsplanning. Afwijkingen hiervan kunnen belangrijke financiële consequenties hebben. De planning wordt maandelijks in het managementteam besproken, afwijkingen worden gerapporteerd aan Dagelijks Bestuur, waarbij tevens de financiële gevolgen worden aangegeven.

Rente-risico's treden feitelijk niet op gezien de financieringsarrangementen die door de gemeente Den Haag zijn afgesloten.

9. Treasury

Conform het uitvoeringsconvenant treedt de gemeente Den Haag op als financier/bank van het bedrijfschap. Hiertoe zijn door de gemeente Den Haag drie maatwerkleningen afgesloten tegen een vast rentepercentage. Mocht de financieringsbehoefte van het bedrijfschap de drie maatwerkleningen overstijgen, dan geldt de rekening courant rente.

In overleg met de Centrale Treasury van Den Haag is afgesproken dat het bedrijfschap een eigen rekening opent bij de BNG en dat betalingen worden verricht door het bedrijfschap zelf. Wanneer sprake is van eventuele kasoverschotten dan zal in overleg met de Centrale Treasury van Den Haag worden bepaald op welke wijze deze overschotten (tijdelijk) rentedragend worden weggezet.

10. Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder, gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur :

Besluit

De begroting van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder voor het jaar 2004 vast te stellen op de daarvoor in de staat van baten en lasten vermelde bedragen.

Aldus besloten door het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder in de openbare vergadering d.d. 14 april 2004.

Namens het Bestuur,

Voorzitter:

Secretaris

11. Toelichting bij bijlage 1 - overzicht grondexploitatieberekening

Algemeen.

Dit overzicht geeft het verloop van de boekwaarde van de grond in exploitatie weer voor het komende begrotingsjaar en de daaropvolgende drie boekjaren. De post resultaat geeft aan het te verwachten saldo op het plan. Daarbij wordt een verband gelegd met de exploitatie opzet, de wijzigingen daarop en de resultaten uit de exploitatie.

Grondexploitatieopzet tussenstand d.d. maart 2004

Hieronder zijn opgenomen de hoofdlijnen van de te maken kosten voor het totale plan en de dekking daarvan. De kolom sluit aan bij de laatste door het Bestuur vastgestelde exploitatieopzet.

Realisatie tot en met 2003.

Tot en met 2003 waren nog geen kosten cq. opbrengsten gerealiseerd.

Begroet 2004.

In deze kolom zijn de baten en lasten voor het begrotingsjaar opgenomen. De kolom sluit aan met het overzicht baten en lasten. Het saldo wordt verrekend met de post onderhanden werk.

Nog te realiseren 2004.

In de kolom worden het beschikbare saldo voor de resterende looptijd van het plan ten opzichte van de totale ramingen voor het plan weergegeven ultimo 2004.

Prognose lange termijn.

Hier wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van de baten en lasten voor de komende drie jaren gegeven, waarbij tevens het verloop van de boekwaarde in beeld wordt gebracht (regel verloop boekwaarde).

het beschikbare saldo voor een periode van drie jaar.

Restant nog te realiseren.

In de kolom worden het beschikbare saldo voor de resterende looptijd van het plan ten opzichte van de totale ramingen voor het plan weergegeven ultimo 2007.

Bijlage 1 – Overzicht grondexploitatieberekening

Omschrijving	Grondexploitatie			Realisatie	Prognose	Restant
Totalen per hoofdgroep	Grond Exploitatie	Mutaties 1e	Grond Exploitatie Tussen rapportage	tot en met 2003	Opgenomen in begroting 2004	Nog te realiseren ultimo 2004
	Opzet jun-03	Herziening	maart-04			
Kosten						
Vorbereidingskosten	-300.000	2.600.000	2.300.000	0	2.300.000	0
Verwerving inbreng	39.308.219	767.471	40.075.690	0	40.075.690	0
Verwerving overig	25.676.085	392.781	26.068.866	0	2.341.000	23.727.866
Tijdelijk beheer	-1.600.000	246.000	-1.354.000	0	-406.000	-948.000
Sloopkosten / sanering	6.993.529	-553.590	6.439.939	0	1.656.000	4.783.939
Bouwrijpmaken	25.693.348	225.000	25.918.348	0	2.321.000	23.597.348
Woonrijpmaken	10.018.429	100.000	10.118.429	0	0	10.118.429
Plankosten	6.919.540	-76.970	6.842.570	0	821.000	6.021.570
Overige kosten	8.512.074	-1.518.191	6.993.883	0	592.000	6.401.883
Financieringssaldo	4.955.614	162.888	5.118.502	0	1.472.472	5.166.803
Totaal kosten	126.176.838	2.345.389	128.522.227	0	51.173.162	78.869.838
Opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Verkopen	117.989.277	0	117.989.277	0	0	117.989.277
Bijdragen	6.482.561	1.300.000	7.782.561	0	1.300.000	6.482.561
Totaal opbrengsten	124.471.838	1.300.000	125.771.838	0	1.300.000	124.471.838
Resultaat	-1.705.000	-1.045.389	-2.750.389	0	-49.873.162	45.602.000
verloop boekwaarde			0	0	-49.873.162	

Omschrijving	Restant	Prognose lange termijn			Restant
Totalen per hoofdgroep	Nog te realiseren ultimo 2004	Prognose 2005	Prognose 2006	Prognose 2007	Nog te realiseren ultimo 2007
Kosten					
Vorbereidingskosten	0	0	0	0	0
Verwerving inbreng	0	0	0	0	0
Verwerving overig	23.727.866	2.341.000	11.864.000	9.522.866	0
Tijdelijk beheer	-948.000	-271.000	-271.000	-203.000	-203.000
Sloopkosten / sanering	4.783.939	1.381.000	1.013.000	1.409.000	980.939
Bouwrijpmaken	23.597.348	7.412.000	5.090.000	3.706.000	7.389.348
Woonrijpmaken	10.118.429	0	0	1.256.000	8.862.429
Plankosten	6.021.570	890.000	821.000	787.000	3.523.570
Overige kosten	6.401.883	939.000	939.000	997.000	3.526.883
Financieringssaldo	5.166.803	2.770.000	3.211.000	2.353.000	-3.167.197
Totaal kosten	78.869.838	15.462.000	22.667.000	19.827.866	20.912.972
Opbrengsten	0	0	0	0	0
Verkopen	117.989.277	0	13.305.000	23.026.000	81.658.277
Bijdragen	6.482.561	1.970.000	1.970.000	2.447.000	95.561
Totaal opbrengsten	124.471.838	1.970.000	15.275.000	25.473.000	81.753.838
Resultaat	45.602.000	-13.492.000	-7.392.000	5.645.134	60.840.866
verloop boekwaarde	0	-63.365.162	-70.757.162	-65.112.028	-65.112.028
	Verwacht saldo einde looptijd plan			eindwaarde	-4.271.162
	Verwacht saldo begin looptijd plan			contant	-2.750.389