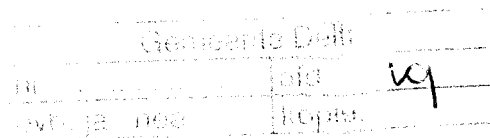


74

T 015 - 380 42 11
F 015 - 380 88 40

Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
www.harnaschpolder.nl



Contactpersoon : B. Losekoot
Doorkiesnummer : 015 - 380 42 11
Bijlage : -1-
Uw kenmerk : --
Uw brief van : --
Ons kenmerk : HP/04-103

College van B & W en de Gemeenteraad
van de gemeente Delft
Postbus 53
2600 AB DELFT

Onderwerp : ontwerp-begroting 2005
bedrijvenschap Harnaschpolder

18 augustus 2004

Geachte leden van het college en van de gemeenteraad,

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder, hebben de gemeenteraden van de gemeenten Delft, Midden-Delfland en Den Haag een bedrijvenschap opgericht, op basis van het samenwerkingsconvenant van april 2001.

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder is met ingang van 1 januari 2004 formeel van kracht. In het kader van artikel 23 van deze gemeenschappelijke regeling treft u bijgevoegd een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde ontwerp-begroting aan voor het boekjaar 2005.

Voordat de aanbieding van deze ontwerp-begroting aan het Algemeen Bestuur van het bedrijvenschap plaatsvindt, is het volgens artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling van belang dat de raden van de deelnemende gemeenten bij het Dagelijks Bestuur hun zienswijze over de ontwerp-begroting naar voren brengen.

In de gemeenschappelijke regeling is de daarbij in acht te nemen termijn gesteld op zes weken. Over de ontwerp-begroting voor 2005 zal het Algemeen Bestuur een besluit nemen in haar vergadering van 13 oktober 2004.

Wij verzoeken u dan ook de zienswijze van uw raad tijdig vóór 28 september a.s. aan ons kenbaar te maken.

Mocht u nog vragen hebben over de ontwerp-begroting, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Losekoot, tel. 06-43057137

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het bedrijvenschap Harnaschpolder

De secretaris,

drs. G.C. van Zomeren

de voorzitter,

P. van den Berg

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

Programmabegroting en productenraming

2005

Vastgesteld door Algemeen Bestuur d.d. 17 augustus 2004

Inhoudsopgave

Blz.

1.	Aanbieding begroting aan Algemeen Bestuur	3
2.	Samenstelling bestuur en management	4
3.	Doelstelling en Kerngegevens Bedrijvenschap	5
4.	Grondbeleid	6
5.	Grondexploitatieberekening	7
6.	Risicoparaagraaf	7
7.	Financiering	9
8.	Bedrijfsvoering	10
9.	Programma- en Productenraming (begroting) 2005	11
	- Staat van baten en Lasten	11
	- Balans	13
10.	Overzicht verloop kostprijsofzet grondexploitatie	15
11.	Overzicht meerjarenramingen	17
12.	Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur	18

1. Aanbieding programmabegroting en productenraming 2005

Op grond van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder leggen wij u de programmabegroting en productenraming 2005 voor. Hierin worden de activiteiten en de daarmee samenhangende geldstromen voor het project ontwikkeling bedrijventerrein Harnaschpolder geraamd.

De programmabegroting is de kaderstellende begroting voor het Algemeen Bestuur en is verder uitgewerkt in de productenraming welke de grondslag vormt voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer. De jaarrekening dient op de begroting aan te sluiten.

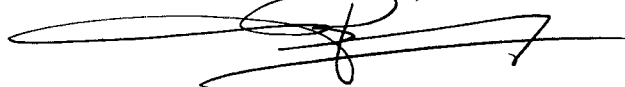
Wij stellen u voor de programmabegroting en productenraming voor het jaar 2005 vast te stellen.

Namens het Dagelijks Bestuur,

de secretaris

G.C. van Zomeren

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

P. van den Berg

2. Samenstelling bestuur en management van het Bedrijvenschap

Het Dagelijks Bestuur bestaat uit:

Voorzitter	de heer P. van den 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 tot 2 september 2004 per 2 september 2004 de heer mr. P.T. van Woensel, wethouder gemeente Den Haag
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, namens gemeente Midden-Delfland

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 Doeveren, gemeente Delft de heer J.I. Chandoe, gemeente Den Haag mevrouw L.E. Callender, gemeente Den Haag
-------	---

Het Bestuur wordt ondersteund door :

Directeur	de heer drs. D. van der Harst, namens gemeente Den Haag
Administrateur	de heer H.Tamboer, namens de gemeente Delft tot 1 augustus 2004, per 1 augustus 2004 de heer B. Losekoot, namens gemeente Delft
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, namens gemeente Midden-Delfland

Het Algemeen Bestuur vergadert minimaal drie keer per jaar. Voor de vergaderingen is een reglement van orde vastgesteld op 22 januari 2004. In principe zijn de vergaderingen openbaar. Het Dagelijks Bestuur vergadert minimaal 4 keer per jaar.

3. Doelstelling en kerngegevens Bedrijvenschap

In deze begroting is slechts één programma uitgewerkt namelijk de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor de vestiging van een mix van standaard en hoogwaardige bedrijven in de Harnaschpolder met de doelstelling om in voldoende mate te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden. De activiteiten daarvoor bestaan uit de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de doorverkoop van deze gronden aan bedrijven.

De baten en lasten van het programma kunnen als volgt worden samengevat:

Omschrijving	Prognose 2004	Begroting 2005	Begroting 2006	Begroting 2007	Begroting 2008
Baten	500.000	1.579.296	11.839.370	18.377.977	17.889.765
Lasten	47.828.174	11.497.989	22.039.146	20.036.907	10.183.712
Resultaat	-47.328.174	-9.918.694	-10.199.776	-1.658.930	7.706.053
Bestemming resultaat					
- naar boekwaarde	-47.328.174	-9.918.694	-10.199.776	-1.658.930	7.706.053
Verloop boekwaarde	47.328.174	57.246.868	67.446.644	69.405.574	61.399.521

(- = negatief resultaat; + = positief resultaat; resultaat is saldo tussen jaarlijkse inkomsten en uitgaven; boekwaarde is cumulatieve saldo tussen jaarlijkse inkomsten en uitgaven).

De baten en lasten per jaar zijn in principe niet met elkaar vergelijkbaar maar komen overeen met de in de grondexploitatie voor het plan opgenomen jaarlijkse geldstromen in relatie tot de voorgenomen planning van de voor dat jaar noodzakelijke activiteiten.

Het Bedrijvenschap is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Den Haag, Delft en Midden-Delfland. 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. 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.

Kerngegevens:

Omschrijving	Totaal gebied	Weteringzone	Middengebied	Harnasch-Noord
<i>Ruimtegebruik in ha</i>				
- totaal	77,2	26,5	25,5	25,2
- uitgeefbaar	51,1	19,9	14,0	17,2
- infrastructuur	26,1	6,6	11,5	8,0

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 Midden-Delfland) en de toekomstige infrastructuur worden in de structuurschets beschreven. De structuurschets wordt gebruikt voor de nog op te stellen bestemmingsplannen cq uitwerkingsplannen.

Bestemmingsplan

Voor alle deelgebieden (Harnasch Noord, Harnasch Midden en Weteringzone) zijn bestemmingsplannen opgesteld. De procedures voor Harnasch Midden en Weteringzone zullen, afhankelijk van bezwaar- en beroepsprocedures, mogelijk in 2005 worden afgerond. Daarnaast zal in 2005 het uitwerkingsplan voor Harnasch Noord, fase 2, procedureel worden afgerond. In overleg met de gemeente Midden-Delfland zal tevens een uitwerkingsplan voor de hoofdontsluiting door het Scharnier in procedure worden gebracht.

Beeldkwaliteitplan

In samenhang met de bestemmingsplannen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader gebruikt door onder meer de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen (uitgeefbaar terrein en openbaar terrein). Het beeldkwaliteitsplan is integraal opgenomen in de welstandsnota van de grondgebiedgemeente Midden-Delfland. In dit kader wordt momenteel een handboek Buitenruimte samengesteld. Hierin worden de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd.

Ontheeningsplan

Het Bedrijvenschap 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 ontheening, dat de grondgebiedgemeente voor het Bedrijvenschap zal inzetten, is onontbeerlijk. In de loop van 2005 zal voor Harnaschpolder Noord en Midden een ontheeningsplan worden opgesteld.

Exploitatieverordening

Het Bedrijvenschap 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. De verordening met bijbehorend bekostigingsbesluit (voor het jaar 2005) is vastgesteld (en gepubliceerd).

Verkoopvoorwaarden en uitgifteplan

Ten behoeve van de uitgifte van kavels zijn verkoopvoorwaarden en reserverings- dan wel optievoorwaarden 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 Midden-Delfland

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

Bedrijvenschap kan in dit kader worden beschouwd als opdrachtgever van (bestuurlijke) besluitvorming betreffende publiekrechtelijke zaken in het werkingsgebied van het Bedrijvenschap.
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 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 bedreigingen zich kunnen voordoen en wat daarvan de financiële consequenties zijn.

Op basis van het stedenbouwkundig plan werd 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. Per 1 januari 2004 is deze grondexploitatie herzien en in augustus 2004 vastgesteld. Deze herziene grondexploitatie is het financieel toetsingskader voor de samenstelling van de begroting 2005 (en de meerjarenbegroting 2006 – 2008).

De grondexploitatieberekening geeft een nadelig saldo van € 2.767.132 aan het einde van de geplande looptijd van het plan (2013). Dit bedrag is vergelijkbaar met een gestort kapitaal van € 1.781.755 per 1 januari 2004 en de daarmee te behalen jaarlijkse rente van 4,5% gedurende de looptijd 2004 – 2013 (de zgn. contante waarde). Over de verdeling van het nadelig saldo zijn in de gemeenschappelijke regeling nadere afspraken gemaakt.

6. Risicoparagraaf

Voor het Bedrijvenschap 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.

Bij de herziening van de grondexploitatie welke ten grondslag ligt aan de samenstelling van de begroting 2005 is met een gevoeligheidsanalyse nagegaan in hoeverre de diverse nog te beïnvloeden kosten- en opbrengstenposten kansen bieden tot optimalisatie dan wel bedreigingen in zich hebben tot verslechtering van het saldo.

Op basis van een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen is vervolgens de kans ingeschat dat dit dan ook werkelijk voorkomt. Aangenomen is de kans hoog, gemiddeld en laag (resp. 75%, 50% en 25%). Dit leidt tot een gewogen bandbreedte.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de effecten, de kansen en de gewogen bandbreedte aan.

Tabel 9: samenvatting risicobandbreedte

Maatregel	Effect		Kans		Gewogen Bandbreedte	
	neg	pos	neg	pos	neg	pos
Kosten						
- verwerving gras + 20%	1.000-		50%		500-	
- sloop en saneren + en - 5%	241-	240	25%	25%	60-	60
- bouwrijpmaken + en - 5%	785-	797	25%	25%	196-	199
- woonrijpmaken + en - 5%	293-	293	25%	25%	73-	73
- plankosten + en - 5%	338-	337	25%	25%	85-	84
Opbrengsten						
- uitgifte hoogwaardig, + en - 5%	3.381-	3.373	25%	75%	845-	2.530
- uitgifte standaard + en - 5%	1.760-	1.760	25%	50%	440-	880
- kavels woningen -20 %	1.733-	-	75%	0%	1.300-	-
Indexen						
- civielwerk en plankosten van 3 naar 2%		1.565		50%	-	783
- opbrengsten van 3 naar 2%	6.005-		25%		1.501-	-
Fasering						
- 1 jaar later	600-		25%		150-	-
Totaal effect	16.137-	8.365	32%	55%	5.151-	4.609
Idem t.o.v. het basissaldo	17.923-	6.579			6.937-	2.823

De conclusie die getrokken kan worden uit de tabel is dat de benoemde gevoeligheid na weging een bandbreedte t.o.v. het saldo contant per 1 januari 2004 aangeeft van +/- € 5,2 mln. tot +/- € 4,6 mln. Deze analyse wijkt niet significant afwijkt af van de oorspronkelijke analyse van juni 2003. Dit geeft aan dat het project risicovol blijft en dat er wellicht meer dan in andere financieel gezien ruimere projecten een beroep moet worden gedaan op een strakke financiële uitvoering van dit plan.

Het streven is erop gericht te komen tot minimaal een saldo nul situatie. Daartoe zullen de optimalisaties zoveel mogelijk worden bevorderd en de risico's / bedreigingen vroegtijdig moeten worden onderkent en afgewend. Het is echter gezien de fase waarin het project zich op dit moment bevindt te vroeg om er vanuit te gaan dat dit ook daadwerkelijk lukt.

Aandachtspunten fiscaal

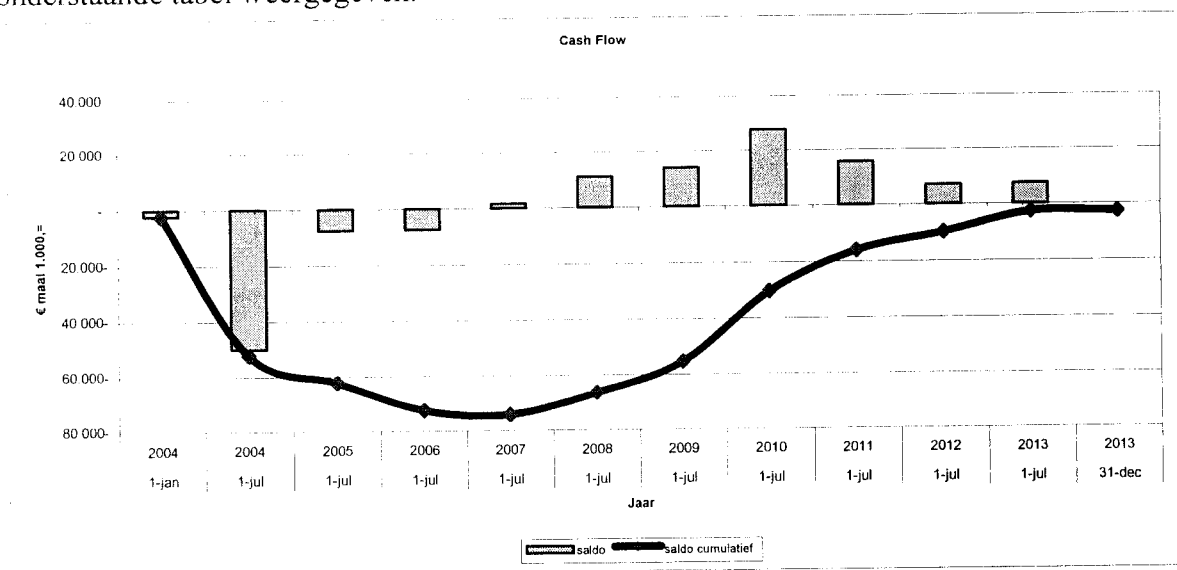
De fiscaal adviseur heeft een aantal BTW risico's in beeld gebracht. In de loop van 2004/2005 zullen de diverse risico's nader worden onderzocht. Vooral nog wordt er van uit gegaan dat geen nadelige gevolgen optreden van mogelijke fiscale risico's.

7. Financiering

Conform het uitvoeringsconvenant treedt de gemeente Den Haag op als financier/bank van het Bedrijvenschap. Hiertoe zijn met de gemeente Den Haag drie maatwerkleningen afgesloten tegen een vast rentepercentage voor de looptijd van het plan. Mocht de financieringsbehoefte van het Bedrijvenschap de drie maatwerkleningen overstijgen, dan bestaat de mogelijkheid tot tijdelijke financiering tegen de geldende rekening courant rente.

In overleg met de Centrale Treasury van Den Haag is afgesproken dat het Bedrijvenschap een eigen rekening opent bij de BNG en dat betalingen worden verricht door het Bedrijvenschap 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.

Het verloop van de geldstroom in het plan gedurende de looptijd 2004 – 2013 is in onderstaande tabel weergegeven.



De “blokken” geven de jaarlijkse resultaten aan (saldo tussen de inkomsten en de uitgaven van dat jaar). Deze resultaten worden verrekend met de boekwaarde. De doorgetrokken streep geeft het verloop van de te financieren boekwaarde (inclusief de daarmee samenhangende financieringsrente) aan.

Uit de tabel blijkt dat mogelijk in de jaren 2006 tot en met 2007 aanvullende financiering, boven op de afgesloten vaste leningen, noodzakelijk zal zijn.

8. Bedrijfsvoering

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.

De dagelijkse leiding van het Bedrijvenschap berust bij de directeur, ondersteund door het Managementteam.

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 zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste functies beschreven en vastgelegd in het Handboek Administratieve Organisatie.

Het Bedrijvenschap is 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

Op basis van het uitvoeringsconvenant, referenties en ervaring komt de voorlopige kernbezetting van de projectorganisatie bij aanvang uit op 18 verschillende functies. In het overzicht plankosten 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 2005 naar verwachting uit op ca. 4,2 fte (2004 – 4,25 fte).

De afspraken over inzet van medewerkers uit de deelnemende gemeenten zijn vastgelegd in met de gemeenten afgesloten detacheringovereenkomsten.

De kosten van de kernbezetting zijn in de grondexploitatie opgenomen (post Plankosten).

Samenvattend is het volgende overzicht te geven:

Omschrijving	Begroting 2005	Prognose 2004	Begroting 2004
<i>Aantal fte's</i>	<i>4,20</i>	<i>3,85</i>	<i>4,25</i>
<i>Detacheringkosten (bedrag in €):</i>			
- management	138.432	134.400	134.400
- projectleiding	188.181	182.700	209.300
- overig personeel	181.692	159.600	159.600
Totaal	508.305	476.700	503.300

Voor het overige wordt naar de toelichting op de staat van baten en lasten verwezen.

Administratieve organisatie.

De spelregels ten aanzien van het financiële beleid en beheer, de organisatie, de financiële administratie en het kasbeheer van het bedrijvenschap zijn vastgelegd in de financiële verordening. Een nadere invulling hiervan ligt vast in het Handboek Administratieve Organisatie, waarin tevens het treasurystatuut is opgenomen. De informatievoorziening en verantwoording aan het bestuur (beleidsmatig en beheersmatig van karakter) is vormgegeven in de in dit Handboek beschreven Planning en Controlcyclus. Een aangewezen deskundige (registeraccountant) is belast de controle op het geldelijk beheer. De controleverordening is een wettelijk verplichte verordening waarin regels zijn opgenomen inzake de uitvoering van deze controle.

9. Programma- en productenraming (begroting) 2005

Grondexploitatieberekening en begroting

Het financieel beleid is erop gericht te werken met een binnen de grondexploitatieberekening passende begroting. De jaarlijkse inkomsten en uitgaven worden verrekend in de boekwaarde van de grondexploitatie. Bij het afsluiten van een (deel)plan zal het saldo van de boekwaarde verrekend worden zoals in de gemeenschappelijke regeling is aangegeven. De mogelijkheid is open gehouden te komen tot een tussentijdse afrekening (onder vooraf bepaalde voorwaarden) met de deelnemende gemeenten.

De begroting 2005 is gebaseerd op de door het bestuur in augustus 2004 vastgestelde herziening van de grondexploitatieberekening. Hierin werd aan het einde van de exploitatieperiode van het plan een nadelig saldo geprognosticeerd van € 2.767.132 (€ 1.781.755 contant per 1 januari 2004). Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij u naar de paragraaf 10 – overzicht kostprijsopzet grondexploitatie..

Staat baten en lasten

De jaarschijf 2005 uit de grondexploitatie is verwerkt in de voor de begroting 2005 opgemaakte staat van baten en lasten. In 2005 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 2005, een overeenkomstig besluit worden voorgelegd.

Staat baten en lasten			
Omschrijving	Begroot 2005	Prognose 2004	Begroot 2004
Kosten planvoorbereiding	0	2.300.000	2.300.000
Kosten verwerving	3.608.360	44.187.948	42.416.690
Kosten tijdelijk beheer	-424.753	72.145	-406.000
Kosten sloop en sanering	1.404.913	70.488	1.656.000
Kosten bouwrijpmaken	3.370.631	0	2.321.000
Kosten woonrijpmaken	0	0	0
Kosten algemeen	930.164	717.518	821.000
Kosten overig	250.333	42.500	592.000
Kosten financiering	2.358.341	437.575	1.472.475
<i>totaal kostprijs bouwgrond</i>	<i>11.497.989</i>	<i>47.828.174</i>	<i>51.173.165</i>
Opbrengst verkopen	813.529	0	0
Overige opbrengsten	765.767	500.000	1.300.000
<i>totaal opbrengst bouwgrond</i>	<i>1.579.296</i>	<i>500.000</i>	<i>1.300.000</i>
Resultaat	-9.918.693	-47.328.174	-49.873.165

De volgende toelichting kan worden gegeven (bedragen zijn afgerond op hele euro's):
De kolommen Prognose 2004 (verwachting van de realisatie over 2004) en begroting 2004 (primair vastgestelde jaarschijf voor 2004) zijn ter indicatie weergegeven. Een relatie met de begroting 2005 is niet direct te geven. De baten en lasten per jaar komen overeen met de in de

grondexploitatie voor het plan opgenomen jaarlijkse geldstromen in relatie tot de voorgenomen planning van de voor dat jaar noodzakelijke activiteiten.

Kosten

Verwerving

raming 3.608.360

Opgenomen is de raming volgens de grondexploitatieberekening en planning voor grondaankopen in het deelplan Harnasch Noord. Het betreft hier ca. 60.000 m2 grond.

De actieve grondpolitiek laat open gebruik te maken van de mogelijkheden tot aankoop van gronden in andere delen van het plan. Het bestuur wordt dan een voorstel voorgelegd.

Tijdelijk Beheer

raming -424.753

Hieronder worden de baten en de lasten geraamd van de met de aangekochte gronden samenhangende beheerskosten en –opbrengsten (administratieve-, de eigendomslasten en de pacht opbrengsten. Per saldo wordt voor 2005 een voordeel geraamd.

Sloopkosten en bodemsaneringskosten

raming 1.404.913

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. Medio 2004 is met de sloop van de eerste kassen gestart. Opgenomen zijn ramingen voor 2005 voor de diverse deelplannen, voornamelijk in het als eerste te ontwikkelen Harnasch Noord.

Bouwrijpmaken

raming 3.370.631

Opgenomen de ramingen voor 2005 voor grondwerk, drainage, aanleg kunstwerken en mogelijke aansluitingen voor Harnasch Noord.

Woonrijpmaken

raming 0

Volgens planning worden in 2005 geen kosten woonrijpmaken geraamd.

Plankosten

raming 930.164

Hieronder worden verantwoord de kosten voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor de uit te voeren werkzaamheden door het Schap, alsmede de apparaatskosten. Een zgn. VTU-begroting is opgesteld voor de gehele looptijd (2004-2013). Deze VTU-begroting wordt beschouwd als een taakstellende begroting is als volgt samen te vatten:

Omschrijving	Begroting 2005	Prognose 2004	Begroting 2004
Kosten detachering	508.305	476.700	503.300
- sub totaal detachering	508.305	476.700	503.300
Kosten stedenbouwkundige	46.350	42.623	45.000
Kosten extern advies algemeen	51.500	2.500	50.000
Kosten accountant	10.300	10.000	10.000
Kosten communicatie	41.200	14.000	20.000
Kosten externe begeleiding	175.100	142.695	120.000
- sub totaal externe kosten	324.450	211.818	245.000
Kosten huisvesting	30.900	23.000	22.900
Kosten bestuur	12.360	0	12.000
Kosten ondersteuning	18.540	4.000	18.000
Kosten algemeen	35.610	2.000	19.800
- sub totaal overige apparaatskosten	97.410	29.000	72.700
Totaal plankosten	930.164	717.518	821.000

In de gemeenschappelijke regeling (artikel 4.3) is bepaald dat het Bedrijvenschap 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 Bedrijvenschap. Over de te leveren inzet wordt jaarlijks door de directeur overleg gevoerd met de deelnemende gemeenten.

Het bedrijvenschap is gevestigd in Midden-Delfland (Schipluiden). De projectorganisatie van het bedrijvenschap is gehuisvest in het gemeentehuis.

Overige kosten *raming* 250.333
Verantwoord worden kosten 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.

Financieringssaldo *raming* 2.358.341
Opgenomen zijn de voor het jaar 2005 te calculeren rente over de aangetrokken geldleningen en de ontvangen rente over de (nog in depot) beschikbare financieringsmiddelen.
Raming te betalen rente op geldleningen (ca. 4% over € 60,0 mln.) 2.604.000
Raming te ontvangen rente - 245.659
saldo 2.358.341

Opbrengsten

Verkopen *raming* 813.529
In 2006 staan de eerst uitgaven van grond gepland. Verantwoord zijn de opbrengsten in verband met de doorverkoop van een aantal woningen.

Bijdragen *raming* 765.767
In 2005 wordt naar verwachting het restant van de in 2004 toegekende TIPP subsidie ontvangen.

Balans

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

Balans (per ultimo jaar)				
Omschrijving	Verwachting 2004		Verwachting 2005	
<i>ACTIVA</i>				
Onderhanden werk	47.328.174		57.246.868	
Liquide middelen	12.671.826		2.753.132	
<i>totaal</i>	<i>60.000.000</i>		<i>60.000.000</i>	
<i>PASSIVA</i>				
Eigen vermogen	0		0	
Langlopende schulden	60.000.000		60.000.000	
Kortlopende schulden	0		0	
<i>totaal</i>	<i>60.000.000</i>		<i>60.000.000</i>	

De volgende toelichting kan worden gegeven:

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 opbrengsten grondverkoop en overige ontvangen bijdragen in mindering gebracht.

Hierdoor ontstaat de boekwaarde van de projecten.

Uit het boekjaar 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 boekwaarde wordt tevens verwezen naar het onderdeel grondexploitatie.

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:

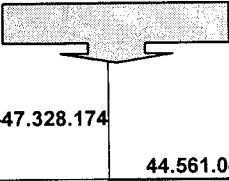
Lening 1, omvang € 20.000.000,00 , rentepercentage 4,55 looptijd 10 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2012;

Lening 2, omvang € 13.000.000,00 , rentepercentage 4,34 looptijd 8 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2010;

Lening 3, omvang € 27.000.000,00 , rentepercentage 4,31 looptijd 5 jaar, af te lossen ineens per 23 december 2008;

10. Overzicht verloop kostprijsopzet grondexploitatie

In onderstaande tabel is opgenomen het verloop van de kostprijsopzet en het daarmee samenhangende resultaat voor de grondexploitatie van het plan voor de hele looptijd (2004 – 2013) van het plan. Uitgangspunt daarbij is de oorspronkelijke kostprijsopzet van juni 2003 en de daarop toegepaste herzieningen in januari 2004 (naar aanleiding van opstellen begroting 2004) en juni 2004 (naar aanleiding van opstellen begroting 2005). Tevens is opgenomen een prognose van de realisatie tot en met 2004, waardoor uiteindelijk de basis voor de begroting 2005 resteert.

Omschrijving	Opzet juni -03	Herziening jan-04	begroting 2004	Herziening jun-04	Gewijzigde begroting 2004	prognose 2004	begroting 2005
Totaal kosten	121.221.224	2.182.501	123.403.725	-1.276.244	122.127.481	47.390.599	74.736.882
Totaal opbrengsten	124.471.838	1.300.000	125.771.838	-264.549	125.507.289	500.000	125.007.289
Resultaat voor financieringslasten	3.250.614	-882.501	2.368.113	1.011.695	3.379.808	-46.890.599	50.270.407
<i>Financieringslasten saldo</i>	<i>-5.991.800</i>	<i>-647.475</i>	<i>-6.639.275</i>	<i>492.335</i>	<i>-6.146.940</i>	<i>-437.575</i>	<i>-5.709.365</i>
Resultaat na financieringslasten	-2.741.186	-1.529.976	-4.271.162	1.504.030	-2.767.132	-47.328.174	44.561.042
<i>af: rente belegging</i>	<i>1.036.186</i>	<i>484.587</i>	<i>1.520.773</i>	<i>-535.396</i>	<i>985.377</i>		
Resultaat contant	-1.705.000	-1.045.389	-2.750.389	968.634	-1.781.755		
Gerealiseerde boekwaarde tot begrotingsjaar						-47.328.174	44.561.042
Nog te realiseren boekwaarde na begrotingsjaar gedurende restant looptijd plan							44.561.042
Verwacht resultaat einde looptijd plan							-2.767.132

Toelichting:

Het verloop van het resultaat einde looptijd plan is in onderstaande tabel nader toegelicht. Daarbij zijn op hoofdlijnen de ontwikkelingen weergegeven op grond waarvan de noodzakelijke mutaties hebben plaatsgevonden.

Omschrijving	Invloed Voordelig	Invloed Nadelig	Verloop resultaat
<i>* Oorspronkelijk resultaat verwacht juni 2003 nadelig</i>			<i>2.741.186</i>
- inbreng voorbereidingskosten		2.600.000	
- indexering en hogere taxaties verwerving		1.160.252	
- tegenvallende pacht opbrengsten		246.000	
- bijstellen calculatie sloopkosten en saneringskosten	553.590		
- treffen tijdelijke voorzieningen		325.000	
- verlaging norm onvoorzien naar 5%	980.000		
- verlaging fonds bovenwijks uitgeefbaar terrein	475.173		
- aanpassing te ontvangen subsidie TIPP regeling	1.300.000		
- hogere financieringslasten		647.475	
- aanpassing ramingen archeologie en plankosten	139.988		
- Subtotaal mutaties	3.448.751	4.978.727	
Per saldo aanpassingen nadelig			1.529.976
<i>* Herzien resultaat verwacht januari 2004 nadelig</i>			<i>4.271.162</i>

* <i>Herzien resultaat verwacht januari 2004 nadelig</i>			4.271.162
- saldo hogere verwervingskosten (prijsverschil)		1.132.689	
- bijstellen calculatie sloopkosten en saneringskosten	259.443		
- per saldo aansluiting A4 uit kostprijsopzet		1.531.846	
- aanpassing bouw/woonrijp, minder oppervlak	1.264.878		
- herzien budgettering plankosten	201.569		
- per saldo prijsaanpassing grondverkopen	1.950.340		
- lagere financieringslasten	492.335		
- Subtotaal mutaties	4.168.565	2.664.535	
Per saldo aanpassingen voordelig			1.504.030
* <i>Herzien resultaat verwacht juni 2004 nadelig</i>			2.767.132

(NB: weergegeven wordt het (verwachte) resultaat aan het einde van de looptijd van het plan).

11. Overzicht meerjarenramingen

De (herziene) kostprijsopzet voor de grondexploitatie is tevens de basis voor de budgettering in de (meerjaren-)begroting. In onderstaande tabel worden de effecten weergegeven van de doorwerking in de begroting 2005 en de meerjarenbegroting voor de periode 2006 tot en met 2008. Tevens is het verloop van de boekwaarde (te financieren saldo inkomsten en uitgaven) over deze jaren aangegeven.

Omschrijving	Prognose lang					Restant
	Nog te realiseren ultimo 2004	Begroting volgend dienstjaar 2005	Prognose 2006	Prognose 2007	Prognose 2008	Nog te realiseren ultimo 2008
Totalen per hoofdgroep						
Kosten						
Vorbereidingskosten	0	0	0	0	0	0
Verwerving inbreng	0	0	0	0	0	0
Verwerving overig	24.722.297	3.450.748	11.532.062	8.081.314	0	1.658.173
Tijdelijk beheer	-1.426.145	-406.200	-270.800	-270.800	0	-478.345
Sloopkosten / sanering	6.110.008	1.343.547	1.167.252	1.654.087	835.976	1.109.146
Bouwrijpmaken	23.228.921	3.223.402	4.641.480	4.641.480	3.747.426	6.975.133
Woonrijpmaken	9.304.857	0	0	1.030.825	2.133.358	6.140.674
Plankosten	6.125.052	889.534	821.108	786.896	752.683	2.874.831
Overige kosten	2.351.487	239.399	478.797	478.797	239.399	915.095
Fonds bovenwijks	4.320.405	0	362.932	586.131	586.131	2.785.211
Totaal kosten	74.736.882	8.740.430	18.732.831	16.988.730	8.294.973	21.979.918
Opbrengsten						
Grondverkopen	121.671.574	777.995	11.107.052	17.192.437	17.192.437	75.401.653
Bijdragen	3.335.715	732.318	732.318	1.185.540	697.328	-11.789
Totaal opbrengsten	125.007.289	1.510.313	11.839.370	18.377.977	17.889.765	75.389.864
Resultaat voor financieringslasten	50.270.407	-7.230.117	-6.893.461	1.389.247	9.594.792	53.409.946
Financieringslasten per saldo	-5.709.365	-2.688.577	-3.306.315	-3.048.177	-1.888.739	5.222.443
Resultaat na financieringslasten	44.561.042	-9.918.694	-10.199.776	-1.658.930	7.706.053	58.632.389
Boekwaardeverloop		-57.246.868	-67.446.644	-69.105.574	-61.399.521	-2.767.132

Toelichting:

Kolom "nog te realiseren ultimo 2004" sluit aan met de laatste kolom van de vorige tabel (overzicht verloop kostprijsopzet grondexploitatie) en betreft het deel van de grondexploitatie wat, rekening houdend met de realisatie in 2004, nog beschikbaar is voor de realisatie van de geplande activiteiten na 2004.

Kolom "begroting dienstjaar 2005" is het beschikbaar budget voor de activiteiten in 2005 en sluit aan met de staat van baten en lasten 2005 zoals eerder in deze begroting opgenomen, rekening houdend met een indexering van 3% op zowel de kosten als de opbrengsten).

De kolommen prognose 2006, 2007 en 2008 en de kolom "nog te realiseren ultimo 2008 zijn de meerjarenverwachtingen gerelateerd aan de kostprijsopzet van de grondexploitatie, met uiteindelijk een nadelig saldo van € 2.767.132.

12. Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur

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

Besluit

De programmabegroting en productenraming (begroting) van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder voor het jaar 2005 vast te stellen.
Aldus besloten door het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder in de openbare vergadering d.d..

Namens het Bestuur,

de secretaris

G.C. van Zomeren

de voorzitter

P. van den Berg