



**HARNASCH
POLDER**

Gemeente Delft
College van B&W en de Gemeenteraad
Postbus 78
2600 ME DELFT

**Bedrijvenschap
HarnaschPolder**
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
T 015 380 42 11
F 015 380 88 40
info@harnaschpolder.nl

GEMEENTE DELFT

- 9 OKT 2006

Contactpersoon : S. Diepenhorst
Doorkiesnummer : (015) 3804211
Ons kenmerk : HP/SD/06.183
Uw brief :
E-mail : sdiepenhorst@middendelfland.nl
Bijlage : 1
Copie : W. de Vries
Onderwerp :
Begroting 2007

Afd: *Went* | Par: *cc grif*

Datum
Schipluiden, 6 oktober 2006

Geacht 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 ontwerpbegroting aan voor het boekjaar 2007.

Wij verzoeken u dan ook de zienswijze van uw raad binnen de daarbij in acht te nemen termijn van zes weken aan ons kenbaar te maken.

Mocht u nog vragen hebben over de ontwerp-begroting, dan kunt u contact opnemen met de heer W.P. de Vries, tel. 06-52615079.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het Bedrijvenschap HarnaschPolder

de secretaris,

[Handwritten signature]
Ir. A. Vitner

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

Programmabegroting

2007

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. xx-xx-xxxx

- CONCEPT -

Inhoudsopgave

1.	Aanbieding programmabegroting 2007	3
2.	Samenstelling bestuur en management	4
3.	Beleidsbegroting	5
	3.1 Programmaplan	5
	3.2 Paragrafen	5
4.	Financiële begroting	11
	4.1 Overzicht van baten en lasten en de toelichting	11
	4.2 Financiële positie en de toelichting	14
5.	Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur	16

Bijlage: Meerjarenraming

1. Aanbieding programmabegroting 2007

Op grond van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder leggen wij u de programmabegroting 2007 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 vormt de grondslag voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer. De indeling van de jaarrekening 2007 dient aan te sluiten op de begroting.

Wij stellen u voor de programmabegroting voor het jaar 2007 vast te stellen.

Namens het Bestuur,

de secretaris,
drs G.C. van Zomeren

de voorzitter,
drs. R. Vuijk

2. Samenstelling bestuur en management

Het Dagelijks Bestuur bestaat uit:

Voorzitter	de heer drs. R. Vuijk, wethouder gemeente Delft
Leden	de heer H.P.M. Kool, wethouder gemeente Den Haag de heer P. van den Berg, wethouder gemeente Midden-Delfland
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, gemeente Midden-Delfland

Het Algemeen Bestuur bestaat naast bovenstaande personen uit:

Leden	de heer I. Gülsen, gemeente Den Haag mevrouw T. van Nimwegen-Van Wieringen, gemeente Den Haag de heer P. Kiela, gemeente Delft de heer N.A.J.M. van Doeveren, gemeente Delft de heer C.W. Vooijs, gemeente Midden-Delfland de heer G.J.P.J. van Dooremaal, gemeente Midden-Delfland
-------	--

De voorzitter van het Dagelijks Bestuur is ook de voorzitter van het Algemeen Bestuur.

Het Bestuur wordt vanuit het Bedrijvenschap ondersteund door:

Directeur	de heer drs. D. van der Harst, via de gemeente Den Haag
Secretaris	de heer drs. G.C. van Zomeren, via de gemeente Midden-Delfland
Administrateur	de heer W.P. de Vries, via de gemeente Delft

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. Beleidsbegroting

3.1 Programmaplan

Programma ontwikkeling gronden

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 worden verlengd. Nadere afspraken zijn vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling (d.d. 20 januari 2006), de Samenwerkingsovereenkomst Schipluiden-Delft-Den Haag (d.d. 17 april 2001) en het Uitvoeringsconvenant (d.d. 9 december 2003). De kerngegevens van het Bedrijvenschap zijn als volgt:

Omschrijving	Totaal gebied	Woud-Harnasch (voorheen: Weteringzone)	Hoog-Harnasch (voorheen: Middengebied)	Vrij-Harnasch (voorheen: 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

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 om dit te realiseren bestaan uit de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan bedrijven.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

3.2 Paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft de vorm en de inhoud van de begroting en jaarverslag voor. In dit besluit wordt een aantal paragrafen verplicht gesteld voor opname in zowel de begroting als in het jaarverslag.

In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, danwel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het Algemeen Bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.2.1 Paragraaf lokale heffingen

De gemeenschappelijke regeling geniet geen inkomsten uit lokale heffingen, aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is derhalve niet van toepassing.

3.2.2 Paragraaf weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat het beleid van de gemeenschappelijke regeling hierop dient te worden aangepast. Het weerstandsvermogen bestaat dan ook uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijvenschap beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) en de risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen echter wel van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het Bedrijvenschap. Momenteel beschikt het Bedrijvenschap nog niet over positief eigen vermogen.

Aan de grondexploitatie zijn diverse risico's verbonden. In de gemeenschappelijke regeling participeren de deelnemende gemeenten risicodragend. In de paragraaf grondbeleid wordt hierop nader ingegaan.

3.2.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het Bedrijvenschap beschikt niet over kapitaalgoederen, aangezien de gronden in ontwikkeling als onderhanden werk in de balans worden opgenomen onder Voorraden. Deze voorraden staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsuitoefening van het Bedrijvenschap. Zodra de bouwrijpe gronden zijn uitgegeven wordt de gemeenschappelijke regeling opgeheven. Openbare gronden worden in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, nadat de openbare werken voor afgeronde gedeelten zijn gerealiseerd. Voor zover de openbare gronden nog niet zijn overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, behoort het beheer en onderhoud hiervan tot de taken van het Bedrijvenschap.

3.2.4 Paragraaf financiering

Voor de financiering van investeringen in het project en om tijdig te kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen, dient het Bedrijvenschap te beschikken over
De financieringsparagraaf richt zich op de treasuryfunctie; de wijze waarop het Bedrijvenschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Het is hierbij van belang hoe het Bedrijvenschap omgaat met financiële risico's, de mate waarin over voldoende geldmiddelen kan worden beschikt om op korte termijn aan haar verplichtingen te kunnen voldoen (liquiditeit) en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld.

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. De aflossing van deze leningen zal plaatsvinden in 2008, 2010 en 2012. Aangezien de financieringsbehoefte van het Bedrijvenschap genoemde drie maatwerkleningen heeft overstegen is extra financiering nodig. Een deel van deze extra benodigde financiering is aangetrokken in de vorm van een tweetal kasgeldleningen bij de BNG voor een bedrag van € 6,0 miljoen (looptijd tot en met december 2006) en 3,7 miljoen (looptijd tot en met juli 2007).

Ten tijde van het opstellen van deze begroting vinden gesprekken plaats om de totale financiering te optimaliseren. Belangrijk onderdeel hiervan is het op een gedetailleerd niveau in kaart brengen van de verwachte uitgaven en inkomsten. Met ingang van 2007 zal, zoals voorgeschreven in de Wet Financiering Decentrale Overheden (Fido), tot maximaal het bedrag van de kasgeldlimiet het financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Ter voorkoming van de overschrijding van deze kasgeldlimiet wordt dit periodiek bewaakt. Tevens worden per maand de betalingen en ontvangsten van het Bedrijfschap vergeleken met de verwachtingen voor die maand. Op basis van eventuele afwijkingen kunnen de verwachtingen voor de volgende maanden worden aangepast.

Het verloop van de geldstroom in het plan en de cumulatieve boekwaarde gedurende de looptijd 2006 – 2013 is, conform de geactualiseerde grondexploitatie van 1/1/2006, in onderstaande tabel weergegeven.

	01-jan 2006	01-jul 2006	01-jul 2007	01-jul 2008	01-jul 2009	01-jul 2010	01-jul 2011	01-jul 2012	01-jul 2013	31-dec 2013
Kosten geïndexeerd	56.149	20.447	9.090	12.437	14.387	11.596	9.590	8.657	2.394	-
Opbrengsten geïndexeerd	<u>805</u>	<u>7.291</u>	<u>15.197</u>	<u>20.354</u>	<u>23.252</u>	<u>23.156</u>	<u>23.847</u>	<u>23.008</u>	<u>18.568</u>	-
Saldo geïndexeerd	55.344-	13.156-	6.108	7.916	8.864	11.560	14.257	14.350	16.174	-
Rente	<u>0</u>	<u>1.232-</u>	<u>3.138-</u>	<u>3.004-</u>	<u>2.783-</u>	<u>2.510-</u>	<u>2.102-</u>	<u>1.555-</u>	<u>980-</u>	<u>146-</u>
	55.344-	14.388-	2.970	4.912	6.081	9.050	12.155	12.795	15.195	146-
Cumulatief Saldo Bedragen x € 1.000,-	55.344-	69.732-	66.763-	61.851-	55.770-	46.719-	34.565-	21.770-	6.575-	6.722-

3.2.5 Paragraaf bedrijfsvoering

De paragraaf betreffende de bedrijfsvoering behandelt de stand van zaken en de beleidsvoornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering.

Het Bedrijfschap is georganiseerd als een projectorganisatie. 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 Bedrijfschap berust bij de directeur, ondersteund door het Managementteam.

De administrateur is zelfstandig verantwoordelijk voor de organisatie van de (financiële) administratie van het Bedrijfschap. 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. In dit begrotingsjaar zal de beschrijving van deze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden worden geactualiseerd en worden vastgesteld.

Kernbezetting

Op basis van het uitvoeringsconvenant, referenties en ervaring komt de voorlopige kernbezetting van de projectorganisatie bij aanvang uit op 18 verschillende functies. 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 2007 naar verwachting uit op ca.3,9 fte (detachering was voor het begrotingsjaar 2006 op 4,6 fte begroot). 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).

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. In dit begrotingsjaar zal het handboek waar nodig worden geactualiseerd en worden vastgesteld en zal in overleg met Managementteam en bestuur de gewenste informatievoorziening worden geïnventariseerd en conform worden verstrekt.

Een registeraccountant is verantwoordelijk voor de controle van de administratie en de jaarrekening. In de (wettelijk verplichte) controleverordening zijn regels opgenomen inzake de uitvoering van deze controle.

3.2.6 Paragaaf verbonden partijen

Het Bedrijvenschap heeft geen bestuurlijke relaties gecombineerd met financiële belangen in andere partijen. Er is derhalve geen sprake van verbonden partijen.

Het Bedrijvenschap maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Den Haag, Midden-Delfland en Delft. De deelnemende gemeenten participeren risicodragend.

3.2.7 Paragaaf grondbeleid

Het Bedrijvenschap voert een actief grondbeleid. Het beleid heeft tot doel het realiseren van de ruimtelijke plannen van het bedrijventerrein. 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).

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.

Bestemmingsplannen

De drie deelgebieden (Vrij-Harnasch, Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch) vallen binnen totaal vier bestemmingsplannen die alle zijn vastgesteld. Voor Hoog-Harnasch geldt een globaal eindplan. Voor de overige deelgebieden moet nog (deels) een drietal Uitwerkingsplannen worden opgesteld. Voor Vrij-Harnasch 1e fase is reeds een uitwerkingsplan van kracht.

Beeldkwaliteitplan

In samenhang met de bestemmingsplannen is een beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld op 22 februari 2005. 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 is een handboek Buitenruimte samengesteld. Hierin worden de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd.

Onteigeningsplan

Het Bedrijvenschap voert een actieve grondpolitiek. Dit betekent onder meer dat alle voor het bedrijventerrein benodigde gronden getracht te worden aangekocht (zelfrealisatie kan niet uitgesloten worden). De gemeente Midden-Delfland heeft in dit kader de Wet voorkeursrecht gemeenten op alle percelen gevestigd. Het instrument van onteigening is onontbeerlijk in geval geen overeenstemming met grondeigenaren kan worden bereikt over de aankoop. Indien noodzakelijk zal voor (delen van) Vrij-Harnasch, Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch onteigeningsplannen worden opgesteld.

Exploitatieverordening

Het Bedrijvenschap heeft de mogelijkheid op basis van een eigen exploitatieverordening en bijbehorend bekostigingsbesluit exploitatieovereenkomsten met grondeigenaren te sluiten, voor zover deze grondeigenaren overgaan tot zelfrealisatie. Het is mogelijk dat in de toekomst (een gering aantal) exploitatieovereenkomsten worden afgesloten.

Verkoopvoorwaarden en uitgifteplan

Ten behoeve van de uitgifte van kavels zijn verkoopvoorwaarden en reserverings- dan wel optievoorwaarden opgesteld alsook een uitgifteplan (verkaveling, grondprijbeleid) 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.

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 belast met 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).

Grondexploitatieberekening

Aan het produceren van en afzetten van bouwrijpe grond zijn aanzienlijke financiële en beleidsmatige risico's verbonden. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van het schap. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt jaarlijks de grondexploitatieberekening geactualiseerd.

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.

Per 1 januari 2006 is deze grondexploitatie herzien en vastgesteld. Hiermee is de herziene grondexploitatie het financieel toetsingskader voor de samenstelling van de begroting 2007 (en de meerjarenbegroting 2008 – 2011). Volgens de laatst vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van een saldotekort van €4,7 miljoen (contant per 1/1/2006) aan het einde van de geplande looptijd van het plan (2013). Over de verdeling van het nadelig saldo zijn in het uitvoeringsconvenant nadere afspraken gemaakt.

Risico's

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 zal drie-maandelijks in het Managementteam worden besproken, afwijkingen zullen worden gerapporteerd aan Dagelijks Bestuur, waarbij tevens de financiële gevolgen worden aangegeven.

4. Financiële begroting

4.1 Overzicht van baten en lasten en de toelichting

Onderstaand is de begroting 2007 opgenomen, gebaseerd op de in de bestuursvergadering van 3 juli 2006 vastgestelde grondexploitatieberekening per 1/1/2006. Volgens deze laatst vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van een saldotekort per 1 januari 2006 van €4,7 miljoen (contant per 1/1/2006).

Programmarekening

De begroting 2007 bestaat uit de jaarschijf 2007 van deze laatst geactualiseerde grondexploitatieberekening. De grondexploitatieberekening bevat voor zowel lasten als baten ramingen. Naarmate de tijd voortschrijdt, kunnen geschatte lasten en baten vervangen worden door gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op grond van de geactualiseerde grondexploitatieberekening zullen in 2007 naar verwachting meer opbrengsten worden gerealiseerd dan aan kosten zal worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een voordelig resultaat. Dit resultaat wordt op de boekwaarde van de gronden bijgeschreven. Het Algemeen Bestuur zal, bij het opmaken van de jaarrekening 2007, een besluit worden voorgelegd.

Programmarekening 2006

Omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006 (geactualiseerd)	Begroting 2006	Realisatie 2005
Kosten				
Verwervingen	3.533	13.578	3.981	
Tijdelijk beheer	-142	-1.099	-283	PM
Sloop en sanering	676	2.513	1.495	PM
Bouwrijpmaken	2.821	2.537	3.173	PM
Woonrijpmaken	526	0	0	PM
Plankosten VTU	828	1.034	950	PM
Overig	670	512	687	PM
Financiering	3.138	2.491	2.553	PM
<i>Totaal kostprijs bouwgrond</i>	<i>12.050</i>	<i>21.566</i>	<i>12.555</i>	<i>PM</i>
Opbrengsten				
Opbrengst gronduitgiften	14.322	5.231	12.997	PM
Overige opbrengsten	699	687	975	PM
<i>Totaal opbrengst bouwgrond</i>	<i>15.021</i>	<i>5.918</i>	<i>13.972</i>	<i>PM</i>
Resultaat	2.970	-15.648	1.417	PM

Bedragen x €1000,--

De kolom 'begroting 2006' is gebaseerd op de vastgestelde begroting 2006 (AB 22 juni 2005).

De kolom 'begroting 2006 (geactualiseerd)' is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1-1-2006 (AB 3 juli 2006). Hiervan wordt een separate begrotingswijziging opgesteld en ter goedkeuring aangeboden.

De volgende toelichting kan worden gegeven.

Kosten

Verwerving

Opgenomen is de raming volgens de grondexploitatieberekening en planning voor grondaankopen in de deelgebieden.

Tijdelijk Beheer

Onder deze post worden de baten en de lasten geraamd van de met de aangekochte gronden samenhangende beheerskosten en beheersopbrengsten (waaronder administratieve kosten, eigendomslasten en pachtopbrengsten). Per saldo wordt voor 2007 een voordeel geraamd.

Sloopkosten en bodemsaneringskosten

Teneinde de gronden te kunnen uitgeven moeten daarop aanwezige opstallen, voornamelijk bestaande uit kassen, worden gesloopt en zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Wellicht moeten gronden worden gesaneerd.

Bouwrijpmaken

Onder bouwrijpmaken zijn opgenomen de geraamde kosten voor onder andere grondwerk, drainage, aanleg van kunstwerken voor Hoog-Harnasch en Vrij-Harnasch.

Woonrijpmaken

Voor het eerste in de begroting 2007 worden opgenomen de ramingen voor woonrijpmaken, voornamelijk bestaande uit verharding en straatmeubilair in alle drie de deelgebieden.

Plankosten

Onder deze raming worden opgenomen de kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) uit te voeren door het Schap, alsmede de apparaatskosten. Specifiek voor deze kosten is een VTU-begroting opgesteld voor de gehele looptijd. Deze VTU-begroting wordt beschouwd als een taakstellende begroting. Voor deze begroting wordt verwezen naar de grondexploitatieberekening

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. De projectorganisatie van het Bedrijvenschap is gehuisvest in het gemeentehuis van Midden-Delfland (Schipluiden).

Overige kosten

Hieronder worden kosten verantwoord welke niet onder andere noemers kunnen worden gerangschikt. Te noemen zijn de kosten bovenwijkse voorzieningen, archeologische onderzoeken en een post voor onvoorzien.

Onder deze post worden de kosten voor het in 2007 te calculeren bedrag aan rente over de aangetrokken geldleningen opgenomen.

Opbrengsten

Gronduitgiften Bedrijven en Woningbouw

In 2007 staan diverse uitgiften van grond gepland, voornamelijk voor bedrijven en woningen in plangebied Hoog-Haransch en Vrij-Harnasch.

Bijdragen

Bijdragen bestaan voornamelijk uit de subsidies “Tender investeringsprogramma’s provincies” (TIPP) en “Ontwikkelingsfonds Bedrijventerreinen (OFB), te ontvangen van de provincie.

4.2. Financiële positie en de toelichting

Bij de herziening van de grondexploitatie welke ten grondslag ligt aan de samenstelling van de begroting 2007 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.

Onderstaande tabel is een samenvatting van de risico's zoals deze voor de grondexploitatieberekening is opgesteld. 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.

Tabel: samenvatting risicobandbreedte / gevoeligheidsbandbreedte

Maatregel	Effect		Kans		Gewogen Bandbreedte	
	neg	pos	neg	pos	neg	pos
Kosten						
- verwerving overig (-10 euro p/m2)		3.280		50%	-	1.640
- bouw- en woonrijpmaken (-5% ; + 5%)	1.468-	1.468	25%	25%	367-	367
Opbrengsten						
- uitgifte hoogwaardig fsi ≤ 1 (-5% ; +5%)	2.930-	2.930	25%	25%	733-	733
- uitgifte hoogwaardig fsi > 1 (-10%)	1.258-		50%		629-	-
- uitgifte hoogwaardig fsi ≤ 1 --> fsi > 1		PM		PM		PM
- kavels woningen (-20 %)	1.724-		50%		862-	-
Indexen						
- civiele werken (3% --> 2%)		1.144		50%	-	572
- opbrengsten (van 3% naar 2%)	5.108-		25%		1.277-	-
Zelfrealisatie						
- nog te verwerven percelen	PM		PM		PM	-
Totaal effect	12.488-	8.822	31%	38%	3.868-	3.312
Idem t.o.v. het basissaldo	17.215-	4.095			8.595-	1.416-

Bedragen x € 1000,--

De conclusie die getrokken kan worden uit bovenstaande tabel is dat de benoemde gevoeligheid na weging een bandbreedte ten opzichte van het saldo contant per 1 januari 2006 +/- € 3,9 miljoen tot +/- € 3,3 miljoen aangeeft.

Het bovenstaande geeft aan dat het project risicovol blijft en weinig ruimte laat tot het tegemoet komen aan wensen en verlangens bij zowel kopers van kavels als bij de eigenaren van nog te verwerven percelen. Met name het risico op zelfrealisatie is een risico die in belangrijke mate zowel de voortgang van het project als ook het saldo van de grondexploitatie bepaald. Het optimaliseren van de grondexploitatie en het in een vroegtijdig stadium onderkennen en afwenden van zoveel mogelijk risico's en/of bedreigingen heeft continu

aandacht. Het is echter gezien de fase waarin het project zich op dit moment bevindt nog te vroeg en onzeker om de kans dat dit ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, goed te kunnen schatten.

5. 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 2007 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. xx-xx-xxxx.

Namens het Bestuur,

de secretaris,
drs G.C. van Zomeren

de voorzitter,
drs. R. Vuijk

Bijlage 1 Meerjarenraming

De geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1/1/2006 is tevens de basis voor de budgettering in de (meerjaren-)begroting.

In onderstaande tabel is opgenomen de fasering van de kosten en opbrengsten en het daarmee samenhangende resultaat van het plan voor de hele looptijd (2008 – 2013) van het plan.

Omschrijving	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	Prognose 2012	Prognose 2013
Kosten						
Verwervingen	3.130	6.216	4.212	4.338		
Tijdelijk beheer	-146					
Sloopkosten / sanering	247	2.195	752	775		
Bouwrijpmaken	6.915	2.778	2.862	903	4.184	
Woonrijpmaken	271	1.663	1.887	1.943	2.307	1.414
Plankosten	853	753	776	666	686	706
Overige kosten	472	486	250	258	266	274
Fonds bovenwijks	514	296	858	707	1.215	
Totaal	12.255	14.387	11.596	9.590	8.657	2.394
Opbrengsten						
Grondverkopen	18.788	21.840	22.899	23.586	23.008	18.568
Bijdragen	1.384	1.412	257	261		
Totaal	20.172	23.252	23.156	23.847	23.008	18.568
Resultaat voor financieringslasten	7.916	8.864	11.560	14.257	14.350	16.174
Financieringslasten per saldo	3.004	2.783	2.510	2.102	1.555	980
Resultaat na financieringslasten	4.912	6.081	9.050	12.155	12.795	15.194