



BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

Programmabegroting 2008

Concept

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur op xx
en door het Algemeen Bestuur op xx.

Inhoudsopgave

1. Aanbieding programmabegroting 2008	3
2. Samenstelling bestuur en management	4
3. Beleidsbegroting	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Vooruitblik 2008	5
3.3 Programmaplan Ontwikkeling gronden	6
3.4 Paragrafen	6
3.4.1 Paragraaf lokale heffingen	6
3.4.2 Paragraaf weerstandsvermogen	6
3.4.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	7
3.4.4 Financieringsparagraaf	7
3.4.5 Paragraaf bedrijfsvoering	9
3.4.6 Paragraaf verbonden partijen	9
3.4.7 Paragraaf grondbeleid	10
3.5 Financieel toezicht	12
3.6 Rechtmatigheid	12
4. Financiële begroting	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Overzicht van baten en lasten en de toelichting	13
4.3 Financiële positie en de toelichting	15
5. Vaststelling begroting door Algemeen Bestuur	17
Bijlage: Meerjarenraming 2009 tot en met 2013	18



1. Aanbieding programmabegroting 2008

Op grond van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder leggen wij u de programmabegroting 2008 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 2008 dient aan te sluiten op deze begroting.

Wij stellen u voor de programmabegroting voor het jaar 2008 vast te stellen.

Namens het Bestuur,

de secretaris, xx mei 2007
Ir. A. Vitner

de voorzitter, xx mei 2007
de heer P. van den Berg



2. Samenstelling bestuur en management

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2008 bestaat het Dagelijks Bestuur uit:

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

Het Algemeen Bestuur bestaat naast bovenstaande personen uit:

Leden	de heer I. Gülsen, gemeente Den Haag
	Vacant / 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 bedrijfenschap ondersteund door:

Directeur	de heer drs. D. van der Harst, via de gemeente Den Haag
Secretaris	de heer ir A. Vitner, via de gemeente Midden-Delfland
Controller	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 Inleiding

In deze begroting 2008 is slechts één programma uitgewerkt, aangezien het bedrijvenschap alleen het programma Ontwikkeling gronden kent. Het programma is gericht op 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 hoofdactiviteiten 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 (hierna: BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van deze begroting. Aanvullend zijn de nadere voorschriften in acht genomen, zoals uiteengezet in correspondentie van de Provincie Zuid-Holland, waaronder Themacirculaires en Circulaires Financieel Toezicht.

3.2 Vooruitblik 2008

2008 wordt een jaar dat zich in vele opzichten zal onderscheiden van voorgaande jaren. Op het gebied van financieel beheer en financieel toezicht zullen de afgesproken mijlpalen zijn behaald. Het bedrijvenschap zal met ingang van 2008 niet meer onder preventief toezicht staan van de provincie. Daarnaast zullen de operationele werkzaamheden rondom financieel beheer worden uitgevoerd conform de vastgestelde Planning- en Controlcyclus en zal de uitvoering van de werkzaamheden en de hierbij behorende taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in overeenstemming zijn met het in 2007 te formaliseren handboek Administratieve Organisatie.

Naar verwachting zal, ook wegens de hoge prioritering door het managementteam, overeenstemming zijn over concrete invulling van ontwikkelclaims van de gemeenten en Verwelius en hebben de lopende onderhandelingen met de v.o.f. Harnasch Poort tot een voldoende concreet kader voor uitgifte geleid. Blijvende aandacht heeft de politieke ontwikkelingen rondom het definitief doortrekken van de rijksweg A4. Het bedrijvenschap heeft op deze besluitvorming vooralsnog geen invloed, maar volgt, vanwege de stimulerende impuls voor gegadigden om zich te vestigen in de HarnaschPolder, deze ontwikkelingen nauwlettend. Als gevolg van de realisatie van de reconstructie tweede fase van de Harnaschknoop, welke in 2007 volledig operationeel zal zijn, is de HarnaschPolder vanuit alle richtingen optimaal bereikbaar.

Aangevuld met een concrete aanpak ten aanzien marketingcommunicatie-werkzaamheden zal nog duidelijker zichtbaar zijn dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein volop gaande is. Vanwege reeds gemaakte afspraken over een omvangrijke levering van grond aan het bedrijvenschap medio 2007, is het mogelijk in grotere eenheden percelen voor te belasten en bouwrijp te maken. De percelen in Hoog-Harnasch en de percelen in Woud-Harnasch direct ten westen van de Harnaschdreef komen hiermee naar verwachting halverwege 2008 beschikbaar voor uitgifte.



Bovenstaande heeft tot gevolg dat in het jaar 2008 belangrijke en omvangrijke gronduitgiften worden verwacht.

3.3 Programmaplan 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 verlengd. Nadere afspraken zijn vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder, het Samenwerkingsconvenant Schipluiden-Delft-Den Haag en het Uitvoeringsconvenant.

De kerngegevens van het bedrijvenschap zijn als volgt:

Omschrijving	Totaal gebied	Woud-Harnasch	Hoog-Harnasch	Vrij-Harnasch
<i>Ruimtegebruik in ha</i>				
- totaal	77,2	26,5	25,5	25,2
- uitgeefbaar	51,1	19,9	14,0	17,2
- infrastructuur + openbaar groen en water	26,1	6,6	11,5	8,0

3.4 Paragrafen

Het 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 de jaarrekening 2008 dient derhalve in overeenstemming met onderstaande paragrafen verantwoording te worden afgelegd over de feitelijke realisatie. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, danwel wordt gemotiveerd aangegeven om welke reden het Algemeen Bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.4.1 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.

3.4.2 Paragraaf weerstandsvermogen

De paragraaf weerstandsvermogen beschrijft in welke mate het bedrijvenschap in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat het beleid hierop dient te worden aangepast. Om een oordeel te kunnen geven over het weerstandsvermogen is inzicht nodig in de omvang en de achtergronden van deze risico's en de beschikbare weerstandscapaciteit. Het bedrijvenschap inventariseert de risico's periodiek en kwantificeert deze zo goed als mogelijk is. Verslag hierover vindt plaats via de jaarlijkse



actualisatie van de grondexploitatieberekening, de laatst vastgestelde heeft een peildatum van 1 januari 2007. Momenteel besteedt het bedrijfvenschap, in het kader van de ontwikkelingen op het gebied van financieel beheer (zie paragraaf bedrijfsvoering), veel aandacht aan het inbedden van dit risicomanagement in de Planning- en Controlcyclus. Het bedrijfvenschap kan hierdoor risico's nog beter inventariseren en kwantificeren en tevens tijdig, indien mogelijk, passende beheersmaatregelen treffen.

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het bedrijfvenschap. Op dit moment is de weerstandscapaciteit niet op voldoende niveau, aangezien het saldo van de grondexploitatieberekening negatief toont en het bedrijfvenschap niet beschikt over eigen vermogen.

Bij het actualiseren van de grondexploitatieberekening zijn zowel incidentele als structurele risico's, uitgezet tegen de looptijd van het plan, opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatieberekening. In de komende jaren wordt ernaar gestreefd, op grond van actualisaties en optimalisaties van deze grondexploitatieberekening, de weerstandscapaciteit te verbeteren.

3.4.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het bedrijfvenschap beschikt niet over kapitaalgoederen, aangezien de gronden in ontwikkeling en de investeringen worden opgenomen onder de balanspost Onderhanden werk. Deze investeringen staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsuitoefening van het bedrijfvenschap.

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 bedrijfvenschap. Zodra de uitgeefbare gronden volledig bouwrijp zijn opgeleverd en de openbare ruimte is overgedragen aan Midden-Delfland, wordt de gemeenschappelijke regeling opgeheven.

3.4.4 Financieringsparagraaf

Voor de financiering van het onderhanden werk, om tijdig in te kunnen spelen op verschuivingen binnen de tijdsplanning en om tijdig te kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen is het wenselijk te beschikken over voldoende financiële middelen in de vorm van een financiering met een passende flexibiliteit. Deze paragraaf richt zich op de treasuryfunctie; de wijze waarop het bedrijfvenschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities.

Conform het Uitvoeringsconvenant treedt de gemeente Den Haag op als financier van het bedrijfvenschap. 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. In 2006 heeft de werkelijke financieringsbehoefte van het bedrijfvenschap de genoemde drie maatwerkleningen overschreden. Als gevolg



hiervan is in 2006 extra financiering aangetrokken en is, om het steeds aantrekken van tijdelijke financiering te voorkomen, gezocht naar een optimale financieringsportefeuille.

Hiertoe is in 2007 een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt van de toekomstige kasstromen, om zo de verwachte liquiditeitsbehoefte voor de looptijd van het project te bepalen. De totstandkoming van de herfinanciering in 2007 heeft tot gevolg dat de betalingen en ontvangsten van het bedrijfsvan schap continu op maandniveau vergeleken dienen te worden met de verwachtingen voor die betreffende maand. Uit oogpunt van rendement wordt bepaald op welke wijze zo gunstig mogelijk overtollige gelden kunnen worden uitgezet, danwel gelden kunnen worden aangetrokken. Uiteraard binnen de door het Dagelijks en Algemeen Bestuur gestelde kaders. In de begrotingscijfers is het financiële effect van de herfinanciering verwerkt.

De financieringsactiviteiten en treasurytransacties dienen te passen binnen geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet Fido en nadere eisen gesteld door de toezichthouder in de vorm van een Beleidskader Financieel toezicht. Het aantrekken van de herfinanciering is, conform voorgeschreven in de financiële verordening, voorgelegd aan de toezichthouder ter goedkeuring.

Voor overschrijding van de kasgeldlimiet in 2007 en verder verkrijgt het bedrijfsvan schap ontheffing van de toezichthouder, echter onder nadrukkelijke voorwaarden. Zo dient jaarlijkse beoordeling van de geactualiseerde liquiditeitsbegroting en bijbehorend kasstroomoverzicht door de toezichthouder plaats te vinden in het eerste kwartaal van elke boekjaar. De toezichthouder kan dan bepalen wat de hoogte van de ontheffing wegens overschrijding van de kasgeldlimiet is en kan formeel vrijstellig hiervoor verlenen. Het ligt in de verwachting dat, wegens het nakomen van de verplichtingen richting de toezichthouder (zie ook 3.5), ook de komende jaren ontheffing zal worden verkregen, aansluitend op de financieringsbehoefte.

Het bedrijfsvan schap heeft niet als doelstelling leningen te verstrekken aan derden en zal geen overtollige middelen beleggen. De financieringsmutaties in 2008, zullen vanwege de afgeronde herfinanciering in 2007, vooral bestaan uit het actief aantrekken en wegzetten van gelden via daggeld en deposito. Het bedrijfsvan schap kent hierin een risicomijdend karakter.

Het verloop van de cashflow en de cumulatieve boekwaarde gedurende de looptijd van 2007 tot en met eind 2013, conform de geactualiseerde grondexploitatie van 1/1/2007, is in onderstaande tabel weergegeven.

	01-jan 2007	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	73.839	14.930	11.125	21.827	11.175	8.140	4.219	856	-
Opbrengsten geïndexeerd	<u>2.031</u>	<u>2.281</u>	<u>51.530</u>	<u>21.306</u>	<u>22.228</u>	<u>36.928</u>	<u>18.752</u>	-	-
Saldo geïndexeerd	71.808-	12.649-	40.404	521-	11.053	28.788	14.534	856-	-
Rente	-	<u>1.598-</u>	<u>3.872-</u>	<u>2.229-</u>	<u>2.352-</u>	<u>1.961-</u>	<u>754-</u>	<u>133-</u>	<u>88-</u>
	71.808-	14.247-	36.532	2.749-	8.701	26.827	13.780	989-	88-
Cumulatief saldo boekwaarde	71.808-	86.055-	49.523-	52.273-	43.572-	16.745-	2.965-	3.954-	4.042-
Bedragen x € 1.000									



Voor het bedrijfsvenschap is het 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. De activiteiten van het bedrijfsvenschap laten zich echter niet eenvoudig ramen. Het verschuiven van werkzaamheden rondom de kernprocessen investeringen, grondverwervingen en gronduitgiften in de tijd is derhalve inherent aan de aard van de activiteiten en hebben mogelijk gevolgen voor de financiering, het beslag op de financieringsmiddelen en dus ook de boekwaarden.

3.4.5 Paragraaf bedrijfsvoering

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

Het bedrijfsvenschap 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 bedrijfsvenschap berust bij de directeur, ondersteund door het Managementteam.

De totale detachering komt in 2008 naar verwachting uit op circa 3,6 fte. De afspraken over inzet van medewerkers uit de deelnemende gemeenten zijn vastgelegd in met de gemeenten afgesloten detacheringovereenkomsten. Behalve de kernbezetting zijn in de grondexploitatie ook de externe functies opgenomen ter ondersteuning van het managementteam. Onder de post plankosten worden deze kosten geraamd.

Administratieve organisatie.

De spelregels ten aanzien van het financiële beleid en beheer, de organisatie, de financiële administratie en het kasbeheer van het bedrijfsvenschap zijn vastgelegd in de financiële verordening. Op hoofdlijnen zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste functies bij het bedrijfsvenschap beschreven. In het begrotingsjaar 2008 zal de uitvoering van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in overeenstemming zijn met het in 2007 te formaliseren handboek Administratieve Organisatie.

In de (wettelijk verplichte) controleverordening zijn regels opgenomen inzake de uitvoering van de controle op het gebied van getrouwheid en rechtmatigheid van de administratie en de jaarrekening door een registeraccountant.

3.4.6 Paragraaf verbonden partijen

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

Het bedrijfsvenschap is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Den Haag, Delft en Midden-Delfland. De deelnemende gemeenten participeren risicodragend.



3.4.7 Paragraaf grondbeleid

Het bedrijfvenschap 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, bestaande uit de voorbereiding, de (coördinatie van de) uitvoering en de afronding (c.q. overdracht).

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

Ten behoeve van de uitgifte van kavels zijn verkoopvoorwaarden en reserverings- dan wel optievoorwaarden opgesteld alsook een uitgifteplan (verkaveling, grondprijnsbeleid) met uitgiftecriteria. Dit uitgiftebeleid valt binnen de afgesproken juridisch-planologische kaders, het Samenwerkingsconvenant. Voor de uitgifte ten behoeve van woningbouw zijn geen aparte verkoopvoorwaarden en een uitgifteplan opgesteld.

In januari 2007 heeft het Dagelijks Bestuur de grondprijzenbrief 2007 vastgesteld, welke als kader zal worden gehanteerd voor de verkoop van kavels voor woningen en bedrijfsgebouwen in 2007. Naast een kader voor de te hanteren grondprijzen, beschrijft deze grondprijzenbrief ook uitgangspunten voor het uitgiftebeleid. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geëvalueerd en herzien. In de grondexploitatieberekening zijn de ramingen opgenomen conform de uitgangspunten in deze grondprijzenbrief.

Gezien de relevantie voor het bedrijfvenschap wordt in deze paragraaf uitvoering stilgestaan bij de volgende onderwerpen.

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 bedrijfvenschap. Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd vindt een jaarlijkse herziening van de grondexploitatieberekening en planning plaats. 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. De looptijd van de exploitatie is tot en met 2013.

Deze herziene grondexploitatieberekening per 1 januari 2007 is een financieel toetsingskader voor de samenstelling van de begroting 2008 en de meerjarenbegroting 2009 – 2013. Volgens deze geactualiseerde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van een saldotekort van € 3,0 miljoen (contant per 1/1/2007) aan het einde van de geplande planlooptijd.

Resultaatverdeling

Over de verdeling van het nadelig saldo zijn met de deelnemende partijen afspraken gemaakt in de Gemeenschappelijke Regeling. Bij een nadelig resultaat tot een maximum



van € 5.445.362,- wordt dit resultaat voor gelijke delen ten laste van de deelnemende gemeenten gebracht. Indien het nadelig saldo hoger is dan dit bedrag, wordt het meerdere ten laste gebracht van de gemeenten Den Haag en Delft in de verhouding 65/35. Het bestuur heeft aan het managementteam de taakstellende opdracht gegeven om, rekeninghoudende met planschadekosten, het verlies te beperken tot maximaal € 4,6 miljoen. Uitgaande van de huidige grondexploitatieberekening zullen de deelnemende gemeenten een bedrag ter grootte van circa € 990.000 per deelnemer bijdragen. Tussentijds wordt geen winst uitgekeerd, maar, bij een positief saldo, pas na afloop van de exploitatie.

Voorzieningen voor plantekorten

Tot en met 2005 is een bedrag gedoteerd aan de verliesvoorziening van € 4,7 miljoen. Als gevolg van de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1/1/2007, met een verwacht negatief planresultaat van € 3,0 miljoen netto contant, is de voorziening verlaagd tot het niveau van deze € 3,0 miljoen. Het is de verwachting dat dit negatieve saldo de komende jaren kan worden teruggebracht tot een minder negatief resultaat en eventueel een sluitend saldo.

Risico's bij uitvoering grondbeleid

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 (kunnen) zijn. Het bedrijfvenschap onderkent de volgende belangrijkste risico's:

- Het bedrijfvenschap heeft met de gemeenten Den Haag en Delft en een particuliere partij nog geen sluitende afspraken kunnen maken over de concrete invullingen (zowel in de tijd als over locatie) van de vastgelegde ontwikkelclaims. Het risico bestaat dat het uitblijven van afspraken invloed heeft op het geplande uitgiftetempo.
- Het ministerie van Economische Zaken heeft plannen kenbaar gemaakt voor het aanleggen van een 380 kV hoogspanningsverbinding. In haar ontwerp-pkb Randstad 380 kV-hoogspanningsverbinding wordt de keuze gemaakt voor een tracé dat gedeeltelijk door het bedrijventerrein HarnaschPolder loopt. Dit extra hoogspanningstracé heeft mogelijk negatieve gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Eventuele financiële schade als gevolg van de geplande hoogspanningsverbinding is niet in te schatten.
- In het plangebied zijn overblijfselen van een Romeinse en middeleeuwse nederzetting aangetroffen. Momenteel is, mede als gevolg van bij archeologie gepaard gaande onzekerheid, geen onderbouwde inschatting te maken van de verwachte kosten die hieruit voortvloeien. Lasten zullen voor het eerst in 2007 gemaakt worden.
- Het risico van zelfrealisatie kan niet worden uitgesloten. Op het moment dat dit zich voordoet, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de grondexploitatie van het bedrijfvenschap. Het risico en mogelijke effecten hiervan op de grondexploitatie is echter niet de kwantificeren.



Voor een overzicht van de risico's en de zo mogelijke kwantificering ervan wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.5 Financieel Toezicht

De provincie Zuid-Holland is als toezichthouder belast met het houden van toezicht op het bedrijfvenschap. Het toezicht vindt grondslag in wet- en regelgeving, waaronder de Gemeentewet, de Wet dualisering gemeentebestuur en het BBV. Nadere invulling van de toezichtfunctie regelt het provinciaal beleidskader Financieel toezicht.

Het object van toezicht is een reëel sluitende begroting en meerjarenraming en de jaarrekening. De toezichthouder vormt op grond van beoordelingselementen een oordeel, waarop zij vervolgens passend toezichtregime bepaalt. Zolang de begrotingspositie naar mening van de toezichthouder materieel in evenwicht is, de jaarrekening sluitend is en tevens wordt voldaan aan de wettelijke termijnen voor inzending van begroting en jaarrekening, is het toezicht terughoudend.

Momenteel valt het bedrijfvenschap onder preventief toezicht als gevolg van het niet tijdig indienen van producten in het verleden aan de toezichthouder. Prioriteit verdient het daarom om in ieder geval te voldoen aan de wettelijke inlevertermijnen zoals deze door de toezichthouder zijn vastgesteld. Daarom is hoogste prioriteit gegeven aan het interne proces van opstellen, vaststellen en goedkeuren van zowel de jaarrekening als begroting, zodat deze producten aan de toezichthouder conform planning kunnen worden toegezonden. Aanvullend toetst de toezichthouder de aspecten materieel evenwicht van de dan geldende begroting, het jaarrekeningresultaat en het naleven van cq. voldoen aan wettelijke wetten en regels, ter bepaling van het toe te passen toezichtregime. Het bedrijfvenschap zal met ingang van 2008 weer kunnen terugvallen onder terughoudend toezicht.

3.6 Rechtmatigheid

Het Besluit Accountantscontrole Provincies en Gemeenten (hierna: BAPG) schrijft voor dat de accountant bij de controle van de jaarrekening van het bedrijfvenschap moet vaststellen dat de baten, lasten en balansmutaties tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met van toepassing zijnde wettelijke regelingen.

Om de voorkomen dat in 2007 baten, lasten en balansmutaties plaatsvinden buiten de begroting, wordt de primaire begroting 2007, opgesteld aan de hand van de grondexploitatieberekening per 1 januari 2006, geactualiseerd. De begrotingswijziging 2007 is daarom gebaseerd op de jaarschijf 2007 uit de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1 januari 2007. Deze grondexploitatieberekening zal in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 28 juni 2007 worden vastgesteld, nadat de deelnemende gemeenten hiermee hebben ingestemd. Afhankelijk van de ontwikkelingen bij het bedrijfvenschap, wordt een aanvullende begrotingswijziging ter goedkeuring aangeboden.



4. Financiële begroting

4.1 Inleiding

Zoals uiteengezet in paragraaf 3.1 dient het BBV als uitgangspunt bij het opstellen van deze begroting. Artikel 3 van het BBV schrijft voor dat de begroting een zodanig inzicht dient te geven dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over de financiële positie en over de baten en lasten. De financiële begroting (artikel 7 BBV) bestaat uit het overzicht van baten en lasten en de toelichting (4.2) en de uiteenzetting van de financiële positie en toelichting (4.3).

4.2 Overzicht van baten en lasten en de toelichting

De begroting 2008 bestaat uit de jaarschijf 2008 van deze laatst geactualiseerde grondexploitatieberekening en bevat voor zowel lasten als baten ramingen. Naarmate de tijd voortschrijdt, worden geschatte lasten en baten vervangen door een boekwaarde (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

Programmarekening

Omschrijving	Begroting 2008	Begroting 2007 (geactualiseerd)	Begroting 2007	Realisatie 2006
Kosten				
Vorbereidingskosten	-	-	-	(604)
Verwervingen	4.160	6.081	3.533	12.244
Tijdelijk beheer	(100)	(97)	-142	36
Sloop en sanering	480	1.980	676	543
Bouwrijpmaken	3.896	4.603	2.821	1.148
Woonrijpmaken	541	-	526	7
Plankosten	908	1.297	828	840
Overig	1.063	894	670	53
Financiering	3.872	3.231	3.138	2.796
Dotatie aan de voorziening	-	-	-	-
Totaal kostprijs bouwgrond	14.820	17.990	12.050	17.064
Opbrengsten				
Opbrengst gronduitgiften	50.079	1.290	14.322	-
Overige opbrengsten	1.274	820	699	211
Vrijval van de voorziening	-	-	-	1.757
Mutatie Onderhanden Werk	-36.532	15.881	-2.970	16.853
Totaal opbrengst bouwgrond	14.820	17.990	12.051	18.821
Resultaat	-	-	-	1.757

Bedragen < €1000,-

In de kolom 'begroting 2007' is opgenomen de primaire begroting, gebaseerd op de vastgestelde grondexploitatieberekening op 3 juli 2006 in het Algemeen Bestuur. De kolom 'begroting 2007 (geactualiseerd)' en 'begroting 2008' is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1-1-2007.

De volgende toelichting kan ten aanzien van de lasten en de baten worden gegeven.

Lasten

Verwerving

Opgenomen is de raming volgens de grondexploitatieberekening en planning voor grondaankopen in met name de deelgebieden Hoog-Harnasch en Vrij-Harnasch. De meeste van de nog te verwerven kavels betreffen Woud-Harnasch, welke in 2009 zullen worden verworven. Het ligt in de verwachting dat in 2008 Hoog-Harnasch volledig is verworven.

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 pachttopbrengsten). Per saldo wordt voor 2007 en 2008 een bijdrage geraamd, aangezien de percelen Harnaschkade 1-3A en 11a gedurende deze periode worden verpacht.

Sloopkosten en bodemsaneringskosten

Teneinde de gronden bouwrijp te kunnen maken en te kunnen verkopen worden de daarop aanwezige opstallen, voornamelijk kassen, gesloopt en indien nodig voorberekt. De lasten bestaan voornamelijk uit de sloop van kassen en bijbehorende opstallen en uit het aansluiten op cq. afsluiten van onder andere elektriciteits-, gas- en waternetten. Lasten zullen met name betrekking hebben op de deelgebieden Vrij-Harnasch en Woud-Harnasch (WH3)

Bouwrijpmaken

Onder de kosten bouwrijpmaken zijn opgenomen de geraamde kosten voor onder andere grondwerk, drainage, aanleg van kunstwerken. Volgens de planning zullen in 2008 met name werkzaamheden plaatsvinden ten aanzien van voorbelasten in Woud-Harnasch en treffen van voorbereidingswerkzaamheden voor de aanleg van kabels en leidingen. De betreffende clusters (WH1 ABCD) zullen naar verwachting in 2008 bouwrijp zijn. In Hoog-Harnasch (ABCD) zal in 2007 worden gestart met het voorbelasten. In 2008 zal dit naar verwachting worden afgerond, zodat ook hier kan worden aangevangen met de bouwrijpwerkzaamheden. In Vrij-Harnasch bestaan de werkzaamheden uit het voorbelasten en het voorbereiden van de aanleg van kabels en leidingen.

Woonrijpmaken

Voor het eerst in de begroting 2008 worden opgenomen de ramingen voor woonrijpmaken. De lasten bestaan voornamelijk uit voorbereidingen en de daadwerkelijk uitvoering ervan in Hoog-Harnasch (ABCD) en Vrij-Harnasch (VH1b en f en VH2).



Plankosten

Hieronder worden verantwoord de (gedetacheerde) apparaatslasten en de algemene kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering voor de uit te voeren werkzaamheden door het bedrijfenschap. De lasten bestaan voornamelijk uit gedetacheerde medewerkers van de deelnemende gemeenten Den Haag, Midden-Delfland en Delft. Deze lasten zijn in lijn met de detacheringsovereenkomsten met de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling. De overige lasten bestaan uit inhuur voor commerciële activiteiten, voor communicatie en promotie en voor ondersteuning uitgifte en stedenbouwkundige advisering. Specifiek voor deze kosten is een plankostenbegroting opgesteld voor de gehele looptijd, onderverdeeld naar functies en externe inzet. Deze plankostenbegroting wordt beschouwd als een taakstellende begroting. De plankosten zijn conform deze begroting verwerkt in de grondexploitatieberekening en de begroting 2008.

Overige kosten

Hieronder worden kosten verantwoord welke niet onder andere noemers kunnen worden gerangschikt. Te noemen zijn een dotatie aan het Fonds bovenwijken, waaronder het Groenfonds, kosten voor archeologische onderzoeken en een post voor onvoorzien.

Financieringssaldo

Onder deze post worden de kosten voor het in 2008 te calculeren bedrag aan rente over de aangetrokken geldleningen opgenomen. In de raming is rekening gehouden met de rente uit hoofde van de herfinanciering.

Opbrengsten

Gronduitgiften Bedrijven en Woningbouw

In 2008 wordt een bedrag geraamd uit hoofde van gronduitgiftes van € 50 miljoen. De enigszins vertraagde gronduitgifte die zichtbaar is geworden in het afgelopen jaar, zal naar verwachting in 2008 goed op gang komen. Diverse kavels in het gebied zullen medio 2008 bouwrijp worden opgeleverd. Deze kavels zullen, samen met de kavels die reeds bouwrijp zijn, naar verwachting geleverd kunnen worden in 2008. De in 2007 doorgevoerde optimalisatie zal in 2008 vruchten gaan afwerpen. Het aantal m² uitgeefbaar terrein is toegenomen, daarnaast kan het inrichtingsplan voor Woud-Harnasch worden afgerond en bestaat meer duidelijkheid over de verkavelingswijze en daarmee de afzetmogelijkheden. De interesse van de markt is op dit moment zeer duidelijk zichtbaar.

Bijdragen

De geraamde bijdragen bestaan voornamelijk uit de subsidies "Tender investeringsprogramma's provincies" (TIPP) en "Ontwikkelingsfonds Bedrijventerreinen (OFB)", te ontvangen van de provincie, gelet op de voortgang van de investeringen in 2008.

4.3. Financiële positie en de toelichting

Bij de herziening van de grondexploitatie welke ten grondslag ligt aan de samenstelling van de begroting 2008 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						
- bouw- en woonrijpmaken (-5% ; + 5%)	1.476-	1.476	25%	25%	369-	369
- puur civieltechnische optimalisaties		1.988		50%	-	994
Opbrengsten						
- uitgifte hoogwaardig fsi ≤ 1 (-5% ; +5%)	2.930-	2.930	25%	25%	733-	733
- uitgifte hoogwaardig fsi > 1 (-10%)	895-		50%		448-	-
- optimalisatie met stedenbouwkundige relatie		1.047		25%	-	262
- kavels woningen	700-		75%		525-	-
- subsidies	1.300-		50%		650-	-
- vertraging in uitgifte bedrijven (1 jaar)	1.640-		50%		820-	-
Indexen						
- civiele werken (3% --> 2%)		1.306		50%	-	653
- opbrengsten (van 3% naar 2%)	3.723-		25%		931-	-
Zelfrealisatie						
- nog te verwerven percelen	PM		PM		PM	-
Totaal effect	12.664-	8.747	35%	34%	4.475-	3.010
Idem t.o.v. het basissaldo	15.634-	5.777			7.445-	40

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 2007 +/- € 4,5 miljoen tot +/- € 3,0 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.



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 2008 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. xxx.

Namens het Bestuur,

de secretaris, xx mei 2007
Ir. A. Vitner

de voorzitter, xx mei 2007
de heer P. van den Berg



Bijlage 1 Meerjarenraming 2009 tot en met 2013

De geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1 januari 2007 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 (2009 – 2013) van het plan.

Omschrijving	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	Prognose 2012	Prognose 2013
Kosten					
Verwervingen	11.940	-	-	-	-
Tijdelijk beheer	-	-	-	-	-
Sloopkosten / sanering	2.686	-	-	-	-
Bouwrijpmaken	2.613	7.516	3.464	-	-
Woonrijpmaken	2.714	1.570	2.633	2.112	-
Plankosten	881	737	701	541	496
Overige kosten	480	495	340	350	360
Fonds bovenwijks	<u>514</u>	<u>858</u>	<u>1.003</u>	<u>1.215</u>	<u>-</u>
					85
Totaal	21.828	11.176	8.141	4.218	6
Opbrengsten					
Grondverkopen	20.286	20.895	36.928	18.752	-
Bijdragen	<u>1.020</u>	<u>1.333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	21.306	22.228	36.928	18.752	-
Resultaat voor financieringslasten	(522)	11.052	28.787	14.534	(856)
Financieringslasten per saldo	<u>2.229</u>	<u>2.352</u>	<u>1.961</u>	<u>754</u>	<u>315</u>
Resultaat na financieringslasten	(2.751)	8.700	26.826	13.780	(1.171)
Bedragen x €1.000					