

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

PROGRAMMABEGROTING 2019

1. AANBIEDING PROGRAMMABEGROTING 2019

Op grond van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde (en gewijzigde) Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder leggen wij u het ontwerp van de programmabegroting 2019 voor. Hierin worden de activiteiten en de daarmee samenhangende geldstromen voor het project ontwikkeling bedrijventerrein HarnaschPolder geraamd.

De begroting is de kaderstellende begroting van het Algemeen Bestuur en vormt de grondslag voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer. De indeling van de jaarrekening 2019 zal aansluiten op deze begroting.

De begroting 2019 is een nadere uitwerking van de geactualiseerde grondexploitatieberekening met peildatum 1 januari 2018 voor zowel de jaarschijf 2019 als de meerjarenraming 2020 t/m 2022 uit deze grondexploitatieberekening. Tegelijk is (apart) op basis van deze grondexploitatieberekening een begrotingswijziging voor 2018 voorgelegd.

De jaarrekening over 2017 was ten tijde van de samenstelling van de begroting nog niet vastgesteld. De vergelijkende cijfers over 2017 die in deze begroting zijn opgenomen zijn derhalve voorlopige cijfers.

Door wijzigingen in het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) is het mogelijk dat het bedrijfsvan te maken krijgt met een tweede begrotingspost (naast grondexploitatie) in de programmabegroting en jaarrekening. Het is namelijk mogelijk dat de enige grondeigenaar die nog niet door het Bedrijvenschap is verworven zijn grond niet verkoopt aan het Bedrijvenschap en de grond zelf wil ontwikkelen tegen betaling van een exploitatiebijdrage aan het Bedrijvenschap. Dit valt niet onder de nieuwe definitie van grondexploitatie uit het BBV en wordt faciliterend grondbeleid genoemd. Dergelijke transacties moeten voortaan apart van de grondexploitatie in begroting en jaarrekening worden verantwoord. In de grondexploitatieberekening wordt er vooralsnog van uitgegaan dat de grond van de betrokken eigenaar wordt verworven en door het Bedrijvenschap wordt uitgegeven.

Voorgesteld wordt om de programmabegroting voor het jaar 2019 vast te stellen.

Namens het bestuur,

Datum : 22-05-2018

de secretaris,
Ir. A. Vitner

de voorzitter,
Drs. K.P.Klein



2. SAMENSTELLING BESTUUR EN MANAGEMENT

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2019 bestaat het Dagelijks Bestuur uit de volgende personen.

Voorzitter	de heer drs. K.P. Klein, wethouder gemeente Den Haag
Lid	de heer ir. P.G.M. Houtenbos, wethouder gemeente Midden-Delfland
Lid	de heer H.H.V. Horlings, wethouder gemeente Midden-Delfland
Secretaris	de heer ir. A Vitner, gemeente Midden-Delfland

Het Algemeen Bestuur bestaat uit de volgende personen:

- de heer drs. K.P. Klein, wethouder gemeente Den Haag
- de heer drs. J. Wijsmuller, wethouder gemeente Den Haag
- de heer drs. Th. J.A.M. de Bruijn, wethouder gemeente Den Haag
- de heer ir. P.G.M. Houtenbos, wethouder gemeente Midden-Delfland
- de heer H.H.V. Horlings, wethouder gemeente Midden-Delfland
- de heer ir. G.D. van Oord, wethouder gemeente Midden-Delfland

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

Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen op 21 maart 2018 bestaat de mogelijkheid dat er in de loop van 2018 wijzigingen plaatsvinden in de bestuurders van de beide gemeenten.

Het bestuur wordt vanuit het bedrijfvenschap ondersteund door de volgende functies zoals specifiek opgenomen in de gemeenschappelijke regeling:

Directeur	de heer C.Boele
Secretaris	de heer A. Vitner
Administrateur	de heer K. Kool



3. PROGRAMMABEGROTING

3.1 Inleiding

In deze begroting 2019 is slechts één programma uitgewerkt, aangezien het bedrijfvenschap alleen het programma Ontwikkeling gronden kent. Het programma is gericht op de ontwikkeling van het 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. Programma's worden ondergebracht in taakvelden. Het programma van het Bedrijfvenschap valt onder het taakveld "3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur".

De grondexploitatieberekening per 1 januari 2018 geldt als basisdocument voor het opstellen van de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020 t/m 2022 en geldt derhalve als toetsingskader. De grondexploitatieberekening zelf loopt tot en met 2023.

Per 1 januari 2014 is van rechtswege de Gemeenschappelijke regeling bedrijfvenschap HarnaschPolder afgelopen. Per die datum is de vijfde wijziging van de gemeenschappelijke regeling in werking getreden. De gemeenschappelijke regeling is daarmee geactualiseerd voortgezet voor onbepaalde tijd tussen de gemeente Den Haag en Midden-Delfland (zonder de gemeente Delft die voordien wel deelnam). Eind 2016 is de zesde wijziging van de gemeenschappelijke regeling in werking getreden. Tot deze wijziging is besloten om de gemeenschappelijke regeling in overeenstemming te brengen met de Wet gemeenschappelijke regelingen, zoals die na wijziging per 1 januari 2015 luidt.

Grotere organisaties kennen naast een programmabegroting ook vaak nog een verder uitgesplitste begroting (bijvoorbeeld werkbegroting genoemd) voor de verdeling van budgetten over organisatieonderdelen etc. Het bedrijfvenschap kent geen aparte werkbegroting, en de activiteiten vallen volledig onder het product grondexploitatie en het taakveld 3, Economie, 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

3.2 Programmaplan Ontwikkeling gronden

De gemeenschappelijke regeling is aangegaan voor onbepaalde tijd. Naar huidige inzichten loopt de grondexploitatie per 31-12-2023 af.

De kerngegevens van het bedrijfvenschap zijn als volgt:

Ruimtegebruik in m² (1-1-2018)

Ruimtegebruik	1-1-2018			Totaal BHP
	Woud-Harnasch	Hoog-Harnasch	Vrij-Harnasch	
Plangebied	330.218	269.170	298.676	898.064
- buiten exploitatie	49.835		21.888	71.723
Exploitatiegebied	280.383	269.170	276.788	826.341
- wegenstructuur	19.669	28.388	11.877	59.934
- reservering OV tracé		6.100	3.900	10.000
- groen/overig	22.765	45.976	51.990	120.731
- water	21.889	18.360	18.850	59.099
- zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven			7.771	7.771
- zelfrealisatie Meegaa en van Leeuwen			16.313	16.313
- wonen en woonwerkwoningen al uitgegeven			3.700	3.700
- wonen en woonwerkwoningen nog uit te geven			2.199	2.199
- bedrijven uitgeefbaar	216.061	170.346	160.188	546.595
- al uitgegeven	37.180	35.679	63.470	136.329
- al verplicht	127.793	60.302	76.158	264.253
- nog niet verplicht	51.088	74.365	20.560	146.013
Plangebied	37%	30%	33%	100%
- buiten exploitatie	69%	0%	31%	100%
Exploitatiegebied	34%	33%	33%	100%
- wegenstructuur	33%	47%	20%	100%
- reservering OV tracé	0%	61%	39%	100%
- groen	19%	38%	43%	100%
- water	37%	31%	32%	100%
- zelfrealisatie met anterieure ovk	0%	0%	100%	100%
- zelfrealisatie met anterieure ovk al uitgegeven	0%	0%	32%	32%
- zelfrealisatie Meegaa en van Leeuwen	0%	0%	68%	68%
- wonen en woonwerkwoningen al uitgegeven	0%	0%	63%	63%
- wonen en woonwerkwoningen nog uit te geven	0%	0%	37%	37%
- bedrijven uitgeefbaar	40%	31%	29%	100%
- al uitgegeven	17%	21%	40%	25%
- al verplicht	59%	35%	48%	47%
- nog niet verplicht	24%	44%	13%	27%

3.3 Inzet voor realisering doelstelling

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven heeft het bedrijvenschap als doelstelling om in voldoende mate te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden voor de vestiging van een mix van standaard en hoogwaardige bedrijven in de HarnaschPolder. De economische vooruitgang van de regio en de werkgelegenheid worden daarmee gediend. Het bedrijvenschap tracht deze doelstelling te realiseren door :

Sparringpartner te zijn voor bedrijven : Klanten te woord staan bij een ruimtevraag waarbij de ondernemers kritische vragen stellen over hun programma en plannen, waarbij aansluiting is bij de belevingswereld en omstandigheden van de ondernemers. Hierbij is een neutrale opstelling noodzakelijk.



De klant de juiste faciliteiten te kunnen aanbieden : Dit betreft advisering van de klant met als doel om hem te ondersteunen. Hierbij neemt het bedrijfenschap de faciliterende rol zonder de bedrijfskundig adviseur te zijn.

Expert te zijn : De betrokken medewerkers van het bedrijfenschap weten veel af van diverse facetten om de klant goed te kunnen helpen. Dit heeft betrekking op kennis van de markt, de regio, bouwproces, ruimtelijke ordening, financieringsmogelijkheden, contractvorming, onderhandelingen, markttrends etc. Deskundigen vanuit de backoffices kunnen hierbij ondersteuning verlenen.

In de markt te staan : De betrokken medewerkers staan midden in de markt en voelen zich er thuis om zodoende klanten optimaal te kunnen faciliteren. Onderdeel hiervan is ook om nauw contact te onderhouden met andere grotere gebiedontwikkelaars in de omliggende stadsgewesten zoals bijvoorbeeld Schiphol Area Development Company (SADC).

Gedifferentieerd aanbod te hebben : Een groot deel van je aantrekkelijkheid als marktspeler wordt bepaald door de beschikking te hebben over voldoende en gevarieerd aanbod aan percelen.

Kennis te hebben van zowel bestaand als nieuw : Alleen dan kan je de klant goed faciliteren die nog niet weet wat hij/zij wil. Je kan alleen nieuwe kansen en mogelijkheden creëren als je weet wat er op de markt is en welke bewegingen er gaande zijn.

Korte lijnen te hebben met de gemeentelijke afdelingen : In de huidige vragersmarkt sluit de vraag vaak niet aan bij het aanbod. Als dat het geval is kijken wij of de klant meerwaarde biedt en of wij hem kunnen helpen door te bezien of de kaders ruimte bieden voor verandering. Daarvoor schakelen wij snel, omdat de accountmanager goede relaties onderhoudt met de betrokken afdelingen van de gemeente Midden-Delfland en met betrokkenheid van de gemeente Den Haag. Dit is een groot voordeel ten opzichte van bijvoorbeeld makelaars die daartoe moeilijker ingang hebben bij de gemeente.

Intensieve samenwerking te zoeken met bedrijven : Uit de dagelijkse contacten met het bedrijfsleven concluderen we dat bijvoorbeeld ontwikkelende bouwers verregaande contacten met potentiële klanten hebben. Wij zoeken daarom de samenwerking met dergelijke bouwers op.

Intensieve contacten met ondernemers : We gaan voor een proactieve benadering : niet alleen naar bijeenkomsten gaan, maar proactief contact zoeken met netwerken/ondernemerspleinen/brancheverenigingen, presentaties geven, gesprekken vooraf initiëren, en informatie stands bij bijeenkomsten met uitdeling van communicatiemiddelen. We hebben overzicht welke netwerken er allemaal zijn, wie waar naar toe gaat en wie welke rol waar vervult, en welke proactieve activiteiten we willen ondernemen.

Conceptontwikkeling : Zelf nieuwe kansen creëren of stimuleren door middel van het ontwikkelen van nieuwe (gebouw)concepten. Het bedrijfenschap realiseert niet zelf. De markt zal dit uiteindelijk op moeten pakken, ontwikkelen en realiseren. Het streven is om conceptontwikkeling uit te voeren met een of meerdere partners en marktpartijen (zoals SADC).

Acquisitie, netwerken, marketing en communicatie : Dit voeren wij uit vanuit het Businesspark Haaglanden. Centraal daarbij staat en marktbenadering door het gebruik maken en uitbreiden van de diverse netwerken, ondersteund door eigentijds middelen zoals websites, Linked-IN en Twitter.



3.4 Paragrafen

Het BBV schrijft de vorm en de inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. In dit besluit wordt een aantal paragrafen verplicht gesteld voor opname in zowel de begroting als in de verantwoording over de begroting, het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom de paragrafen niet van toepassing zijn voor het bedrijfvenschap.

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 en risicobeheersing

Onder het weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin het Bedrijfvenschap 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 is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het bedrijfvenschap. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover het bedrijfvenschap beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) en uit de risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen (risico's van materiële betekenis in relatie tot de financiële positie).

Het bedrijfvenschap inventariseert de risico's periodiek en kwantificeert deze zo goed als mogelijk is. Verslag hierover vindt plaats via de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatieberekening. Bij het actualiseren van de grondexploitatieberekening zijn zowel incidentele als structurele risico's verwerkt, uitgezet tegen de looptijd van het plan. Zie verder hoofdstuk 4.3.

Op dit moment is de weerstandscapaciteit niet op voldoende niveau aangezien het saldo van de grondexploitatieberekening een negatief saldo vertoont en het bedrijfvenschap niet beschikt over een positief eigen vermogen. In de gemeenschappelijke regeling participeren de deelnemende gemeenten risicodragend, de deelnemers hebben zich geconfirmeerd aan het zorgen voor dekking hiervoor. Uitgaande van ongewijzigde omstandigheden in de ontwikkeling van het verwachte planresultaat zullen de deelnemende gemeenten moeten bijdragen. Dit is bij de deelnemende gemeenten bekend. Hierop wordt in de paragraaf grondbeleid nader ingegaan, in de risicoparagraaf wordt de oorzaak nader toegelicht en wordt de relatie met en de gevolgen van de huidige marktontwikkelingen nader beschreven.

Het ontbreken van eigen vermogen en het volledig financieren met geldleningen komt ook tot uitdrukking in de volgende kengetallen :

Kengetallen	Concept Rek 2017	Begr. 2018	Begr. 2019
Netto schuldenquote	1204%	502%	189%
Netto schuldenquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1204%	502%	189%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	923%	202%	221%
structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting bij de kengetallen :

- De netto schuldenquote geeft alle schulden (minus vorderingen) weer in een percentage van de jaarlijkse baten. Het geeft een indicatie in welke mate rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken.



- De netto schuldenquote gecorrigeerd voor verstrekte geldleningen geeft hetzelfde weer, maar de verstrekt geldleningen worden daarbij buiten beschouwing gelaten (worden door het bedrijfsvenschap niet verstrekt, en het percentage is derhalve hetzelfde)).
- Het solvabiliteitsratio geeft het eigen vermogen weer in verhouding tot alle passiva op de balans. Het geeft inzicht in de mate waarin het bedrijfsvenschap in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Zo lang er geen eigen vermogen is gevormd zal dit percentage altijd 0% bedragen.
- Het kengetal voor de grondexploitatie geeft de verhouding van de boekwaarde van de investeringen weer in een percentage van de jaarlijkse baten.
- Door het ontbreken van andere inkomsten en de mogelijkheid om belastingen te heffen zijn de laatste twee genoemde kengetallen voor het bedrijfsvenschap niet van toepassing.

3.4.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het Bedrijfsvenschap 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 Bedrijfsvenschap. Zodra de uitgeefbare gronden volledig bouwrijp zijn opgeleverd en de openbare ruimte in eigendom, onderhoud en beheer is overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, wordt de Gemeenschappelijke regeling opgeheven.

Voor zover de openbare gronden nog niet zijn overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland, behoort het beheer en onderhoud hiervan wel al tot de taken van de gemeente. In de vorm van een afkoopsom zijn de kosten van het beheer en onderhoud in 2016 aan de gemeente betaald.

3.4.4 Financieringsparagraaf

Voor de financiering van de investeringen door het Bedrijfsvenschap en om tijdig te kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen, dient het Bedrijfsvenschap te beschikken over voldoende geldmiddelen. Deze paragraaf richt zich op de treasuryfunctie; de wijze waarop het Bedrijfsvenschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Het is relevant voor de bedrijfsvoering en voor de financieringsfunctie om inzicht te geven hoe het bedrijfsvenschap 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.

Het bedrijfsvenschap verstrekt geen leningen aan derden en zal alleen in bijzondere omstandigheden overtollige middelen beleggen met inachtneming van de kaders van het zogenoemde schatkistbankieren.

Voor het bedrijfsvenschap is het van belang dat de ontwikkeling van de werkzaamheden in de pas loopt met de in de grondexploitatieberekening opgenomen ramingen van kosten en opbrengsten en de daarbij behorende tijdsplanning (fasering). 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 op de verwachte uitkomsten en 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 8 Gemeenschappelijke regeling bedrijfsvenschap HarnaschPolder). 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. Er zijn geen personeelsleden in dienst van het bedrijvenschap. De benodigde personele capaciteit wordt ingehuurd van de deelnemende gemeenten of extern.

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.

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 2004. Een nadere invulling hiervan ligt vast in het Handboek Administratieve Organisatie, welke op 31 maart 2010 door het Dagelijks bestuur is vastgesteld en in de organisatie is geoperationaliseerd.

Conform de financiële verordening en gemaakte afspraken in de (gewijzigde) Gemeenschappelijke regeling vinden gedurende de looptijd van het project geen tussentijdse onttrekkingen van positieve resultaten plaats. Eveneens wordt van de deelnemende gemeenten geen bijdrage gevraagd bij een te verwachten negatief saldo gedurende de looptijd van het project. Verrekening van het resultaat vindt derhalve plaats bij afronding van het project dan wel bij beëindiging van de Gemeenschappelijke regeling. Per 1 januari 2014 is de Gemeenschappelijke regeling geactualiseerd voortgezet voor onbepaalde tijd.

3.4.6 Paragaaf verbonden partijen

Het Bedrijvenschap is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling waaraan de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland deelnemen en waaraan tot en met september 2013 de gemeente Delft heeft deelgenomen. De deelnemende gemeenten Den Haag en Midden-Delfland participeren risicodragend. De gemeente Delft heeft bij haar uittreden het risico afgekocht.

Het Bedrijvenschap heeft geen bestuurlijke relaties gecombineerd met financiële belangen in andere partijen.

3.4.7 Paragaaf grondbeleid

Het Bedrijvenschap voert een actief grondbeleid. Hieronder volgt een weergave van de door het Bedrijvenschap opgestelde kaders ter uitvoering van het grondbeleid. Het beleid heeft tot doel het realiseren van ruimtelijke plannen op het bedrijventerrein en 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).

Samenwerkingsconvenant

Het Samenwerkingsconvenant Schipluiden-Delft-Den Haag (17 april 2001) heeft aan de basis gestaan van de planontwikkeling.

Bestemmingsplannen

Binnen het bedrijventerrein Harnaschpolder worden drie deelgebieden onderscheiden: Vrij-Harnasch, Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch. Aan deze gebieden liggen twee vastgestelde bestemmingsplannen ten grondslag. Op 26 mei 2015 is het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 vastgesteld en vanaf 25 januari 2017 onherroepelijk geworden. Op 17 november 2015 is het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014 vastgesteld, welke in werking is getreden. Een einduitspraak over het beroep van een belanghebbende wordt medio 2018 verwacht, waarna ook dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Beeldkwaliteitplan

Tezamen met vaststelling van het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 is in mei 2015 het Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Harnaschpolder vastgesteld. In november 2015 is tezamen met de vaststelling van het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014 een erratum bij het Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Harnaschpolder vastgesteld. In 2018 zal het Beeldkwaliteitsplan op onderdelen geactualiseerd worden.

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 een Uitvoeringsconvenant en de Gemeenschappelijke regeling. Het bestuur van het Bedrijvenschap kan in dit kader worden beschouwd als opdrachtgever van (bestuurlijke) besluitvorming betreffende een beperkt aantal publiekrechtelijke taken in het werkingsgebied van het Bedrijvenschap.

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 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. Om de risico's te actualiseren en beheersbaar te houden, wordt jaarlijks de risicoanalyse geactualiseerd. In de grondexploitatieberekening per 1-1-2018 is uitgegaan van een looptijd tot en met 2023.

Resultaatverdeling

Over de verdeling van het nadelig saldo zijn met de deelnemende partijen afspraken gemaakt in de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling. Bij een nadelig resultaat wordt dit ten laste gebracht van de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland in de verhouding 85-15.

Voorziening voor plantekorten

Tot en met 2016 is een bedrag gedoteerd aan de verliesvoorziening van afgerond € 18,24 miljoen. Overeenkomstig de grondexploitatieberekening per 1-1-2018 bedraagt de contante waarde van het tekort per 1-1-2018 € 18,815 miljoen. De voorziening wordt in de jaarrekening 2017 hiermee in overeenstemming gebracht. Het blijft de doelstelling om dit negatieve saldo de komende jaren terug te brengen tot een minder negatief resultaat.

Vennootschapsbelasting

De SVLO (Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) heeft een zogenoemde QuickScan uitgebracht die een indicatie geeft of een overheidsorganisatie belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Mede op basis van deze QuickScan kan worden aangetoond dat het Bedrijvenschap Harnaschpolder bij de invoering van de vennootschapsbelasting geen winst beoogt. Op basis hiervan is ook geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Het Bedrijvenschap is hierbij begeleid door de fiscaal adviseur van de gemeente Den Haag.

3.4.8 Risicoparagraaf

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 Bedrijvenschap. Om deze risico's te actualiseren en beheersbaar te houden, wordt jaarlijks de grondexploitatieberekening en risicoanalyse geactualiseerd.

Met de grondexploitatieberekening en de daarbij behorende planning wordt inzicht gegeven in de meerjarige ontwikkeling van het resultaat op de bouwgrondexploitatie. De grondexploitatieberekening is als zodanig het belangrijkste inhoudelijke beheers- en 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 en de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van rente- en prijswijzigingen. Bij de herziening van de grondexploitatie wordt een risicoanalyse samengesteld. In deze risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en bedreigingen zich kunnen voordoen, wat daarvan de financiële consequenties zijn en in hoeverre de diverse nog te beïnvloeden kosten- en opbrengstenposten kansen bieden tot optimalisatie dan wel bedreigingen in zich hebben om het saldo te kunnen verslechteren.

Volgens de grondexploitatieberekening per 1 januari 2018 wordt uitgegaan van een saldotekort van € 18,815 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2018 (per 1-1-2017 was dit € 18,24 miljoen). Het Bedrijvenschap houdt met een risicobandbreedte rekening met een verwacht exploitatieresultaat tussen € 26,7 miljoen negatief en € 17,01 miljoen negatief. Afspraken zijn met de deelnemende partijen gemaakt over de verdeling van het nadelige saldo op einddatum.

Voor het Bedrijvenschap is het van belang dat de ontwikkeling van de werkzaamheden in de pas loopt met de in de grondexploitatieberekening opgenomen ramingen van kosten en opbrengsten en de daarbij behorende tijdsplanning. Afwijkingen hiervan kunnen belangrijke financiële consequenties hebben. Binnen haar doelstelling heeft het Bedrijvenschap tot taak het bedrijventerrein te ontwikkelen. Aan deze werkzaamheden zijn financiële en beleidsmatige risico's verbonden.

Het Bedrijvenschap onderkent de volgende risico's van grotere omvang :

- De in de grex opgenomen verwachting, dat de plankosten vanaf 2019 kunnen dalen omdat de meeste gronden al middels overeenkomsten zijn verplicht en de juridische en bestemmingsplanprocedures zijn doorlopen, treedt niet in die mate op.
- De in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten worden niet gehaald en de in de grondexploitatie opgenomen verkoopprijzen vallen lager uit.
- Risico dat de bijdragen op grond van de exploitatie-overeenkomsten niet ontvangen worden.
- De in de grex opgenomen bedragen voor aanvullende rente-opbrengsten van de uitgaven in erfpacht door de gemeente Midden-Delfland aan DHG zijn gebaseerd op rente-indicaties van januari 2018. Het risico bestaat dat de rente nog stijgt tot het moment dat de benodigde financiering is afgeregeld.
- De claim op TenneT TSO betreffende de schade door de realisatie van de Randstad 380 kV-leiding wordt niet volledig gehonoreerd, ook al is in de grondexploitatie vooralsnog een lager bedrag opgenomen dan het bedrag dat is geclaimd.

Voor de hierboven genoemde negatieve risico's is in de risicoanalyse rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 8,56 miljoen.

Naast negatieve risico's zijn er ook positieve risico's van grotere omvang :

- Lagere kostenstijgingen bij de nog uit te voeren civiele werken en de mogelijkheid dat de kosten nog kunnen dalen.
- Minder vergoeding aan DHG van de erfpachtcanon (kortingsregeling) vanwege voorspoedige verhuur van hun loodsen (de tijdelijke korting/vergoeding stopt bij verhuur van de loodsen).
- De mogelijkheid dat van de ingediende schadeclaim bij TenneT TSO een groter bedrag wordt toegekend dan waarmee vooralsnog in de grondexploitatie rekening is gehouden.

In de risicoanalyse is met de positieve risico's rekening gehouden tot een totaalbedrag van € 1,81 miljoen.

3.5 Overhead

Op grond van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) mogen indirecte kosten (overhead en met een verdeelsleutel toegerekende rente) bij grondexploitaties wel toegerekend blijven worden, maar moeten deze tegelijkertijd in de begroting zichtbaar zijn. Directe kosten moeten zoveel mogelijk toegerekend blijven worden aan activiteiten/taakvelden. Het bedrijfvenschap kent geen indirecte kosten die over meerdere taakvelden verdeeld zouden moeten worden, maar alleen directe kosten.

3.6 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 Gemeenschappelijke Regelingen en het BBV.

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 een passend toezichtregime bepaalt. Zolang de begrotingspositie naar mening van de toezichthouder materieel in evenwicht is, de jaarrekening sluitend is en het schap tevens voldoet aan de wettelijke termijnen voor inzending van begroting en jaarrekening, is het toezicht terughoudend.

3.7 Rechtmatigheid

Het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden 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.

De baten, lasten en balansmutaties 2019 voldoen aan de jaarschijf 2019 van de geactualiseerde grondexploitatieberekening per 1 januari 2018. De primaire begroting 2018 wordt geactualiseerd aan de hand van de grondexploitatieberekening per 1 januari 2018. Dit resulteert in een wijziging van de begroting 2018 welke apart besluitvorming behoeft. Aangezien rechtmatigheid volledig is geïntegreerd in de interne controle bij het bedrijfvenschap, wordt ook voor de komende jaren een goedkeurend oordeel ten aanzien van rechtmatigheid verwacht.

Het Dagelijks Bestuur heeft het normenkader rechtmatigheid 2017 vastgesteld en ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur.

4. FINANCIËLE BEGROTING 2019

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 bestaat uit de programmabegroting met een prognose voor de drie daarop volgende jaren, inclusief een prognose van de begin- en eindbalans per jaar. Daarnaast een specificatie van de baten en lasten voor het begrotingsjaar en de toelichting (4.2). Tevens een uiteenzetting van de financiële positie en toelichting (4.3).



Programmabegroting 2019	Concept-Rekening 2017	Begroting 2018 (na wijz.)	Begroting 2019	meerjarenraming 202020212022		
LASTEN grondexploitatie						
Lasten	8.344.640	16.141.174	7.856.892	4.866.567	4.141.115	2.515.467
Storting in de voorziening	575.000	0	0	0	0	0
Totaal lasten grondexploitatie	8.919.640	16.141.174	7.856.892	4.866.567	4.141.115	2.515.467
BATEN grondexploitatie						
Baten	10.124.286	31.805.116	32.577.896	18.899.050	19.549.475	16.676.588
Vrijval van de voorziening	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-1.779.646	-15.663.942	-24.721.004	14.032.483	15.408.360	14.161.121
Totaal baten grondexploitatie	8.344.640	16.141.174	7.856.892	4.866.567	4.141.115	2.515.467
Resultaat voor bestemming	-575.000	0	0	0	0	0
Toevoeging/onttrekking reserves	0	0	0	0	0	0
Resultaat na bestemming	-575.000	0	0	0	0	0
EMU-saldo (- = tekort)	1.779.646	15.663.942	24.721.004	14.032.483	15.408.360	14.161.121

De meerjarenraming is gebaseerd op de ramingen voor baten en lasten uit het concept van de grondexploitatieberekening per 1-1-2018 voor de jaren 2020 t/m 2022.

Op basis van de begroting en meerjarenbegroting kan de volgende prognose gegeven worden van de ontwikkeling van de balansposten :

Prognose balansposten per einde jaar	Concept- Rekening	Prognose	Begroting	meerjarenraming		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Activa						
Voorraad onderhanden werk	112.248	90.617	65.896	51.864	36.456	22.294
Af : voorz. Plantekorten	-18.815	-19.191	-19.575	-20.366	-20.773	-21.188
Vorderingen	1.306	1.306	1.306	1.306	1.306	1.306
Positieve banksaldi	9.916	15.017	10.635	0	0	
Overlopende activa	144	144	144	144	144	144
	104.798	87.893	58.406	32.948	17.133	2.556
Passiva						
Eigen vermogen	-18.815	-19.191	-19.575	-20.366	-20.773	-21.188
Vaste schulden	105.037	70.037	25.037	37	37	37
Crediteuren/overige schulden	15.482	35.482	45.482	25.357	25.357	357

Waarborgsommen	1.529	0	0	0	0	0
Negatieve banksaldi	0	0	0	26.355	10.947	21.785
Overlopende passiva	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565
<i>Bedragen x € 1.000</i>	104.798	87.893	52.509	32.948	17.133	2.556

4.2 Specificatie baten en lasten met toelichting

De in de programmabegroting 2019 opgenomen cijfers kunnen als volgt worden gespecificeerd :

	Concept Rekening 2017	Begroting 2018 (na wijz.)	Begroting 2019
LASTEN			
Verwervingen	2.608.744	3.994.212	779.400
<i>Civiele techniek :</i>			
Slopen, saneren en voorbelasten	872.203	2.161.968	1.305.841
Bouwrijp maken	1.395.175	870.889	1.081.656
Woonrijp maken	17.060	1.102.070	586.041
CT diversen	34.555	128.769	38.631
<i>Plankosten en VTU</i>			
Planontwikkelingskosten	1.626.197	1.663.173	1.096.660
Vorbereiding en toezicht op uitvoering	192.340	519.866	361.460
<i>Overige kosten</i>			
Rentekosten	1.369.193	1.510.000	1.399.000
Fondsvorming	146.737	2.643.400	727.748
Overig	82.436	1.546.827	480.455
Totaal	8.344.640	16.141.174	7.856.892
BATEN			
Opbrengsten niet-woningbouw	6.357.948	29.136.369	32.170.931
<i>Overige opbrengsten :</i>			
Subsidies	0	0	0
Overig	3.766.338	2.668.747	406.965
			-
Mutatie onderhanden werk	-1.779.646	-15.663.942	24.721.004
Totaal	8.344.640	16.141.174	7.856.892



De in de specificatie opgenomen bedragen zijn overeenkomstig de grondexploitatieberekening per 1-1-2018.

Investeringsen

Verwerving

In 2019 staat alleen een verwerving gepland van een voor bedrijven bestemde kavel grond die nog in eigendom is van een particulier.

Civiele techniek

Hieronder worden geraamd de werkzaamheden ten aanzien van voorbelasting, bouwrijp maken en woonrijp maken. Het grootste deel van de geraamde kosten heeft betrekking op de afronding van de civiele werkzaamheden in Woud-Harnasch en Hoog-Harnasch die in 2018 starten.

Plankosten en VTU

Hieronder worden geraamd de planontwikkelingskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Hieronder vallen de gedetacheerde en ingehuurd medewerkers en overige plankosten. Specifiek voor deze kosten is een plankostenbegroting opgesteld tot einde looptijd. Ook algemene kosten zoals kosten huisvesting en ondersteuning worden als onderdeel van deze post geraamd. Verwacht wordt dat de plankosten na de piekjaren 2017 en 2018 vanaf 2019 gaan dalen.

Fondsvorming

Hieronder wordt de bijdrage aan de Stichting Groenfonds Midden-Delfland verantwoord die een bijdrage ontvangt per uitgegeven m2.

Overige kosten

De raming heeft betrekking op de kosten van tijdelijk beheer, belastingen en de vergoeding van de erfpachtcanon van DHG op grond van de overeengekomen kortingsregeling.

Opbrengsten

Gronduitgiften bedrijven

In 2019 worden inkomsten geraamd uit de gronduitgifte voor 11,4 ha aan een tweetal logistieke bedrijven waarmee een overeenkomst is gesloten dan wel afrondende besprekingen/onderhandelingen worden gevoerd. Daarnaast nog 0,9 ha grond waarover onderhandelingen lopen die nog in definitieve vorm uitgewerkt moeten worden. Voor deze grond is inmiddels wel al een reserveringsovereenkomst gesloten.

Overige opbrengsten

Bij Paardekooper worden de gronden overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland die de gronden in erfpacht aan de bedrijven uitgeeft. Het Bedrijfschap ontvangt naast de koopsom van de grond een afkoopsom voor de verschillen tussen de canons en de rente van geldleningen die ter financiering van de gronden worden aangetrokken.

Onderhanden werk

De mutatie Onderhanden werk betreft een sluitpost. Zolang het bedrijfschap grond ontwikkelt worden alle opbrengsten en kosten geactiveerd als Onderhanden werk.



4.3. Financiële positie met toelichting

Als onderdeel van de actualisatie van de grondexploitatieberekening is een risicoanalyse opgesteld in hoeverre te beïnvloeden kosten- en opbrengstenposten kansen bieden tot optimalisatie dan wel bedreigingen in zich hebben tot verslechtering van het saldo. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in de risicoparagraaf.

5. VASTSTELLING BEGROTING DOOR ALGEMEEN BESTUUR

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder besluit de begroting 2019 vast te stellen.

Namens het bestuur,

Datum : 22-05- 2018

de secretaris,
Ir. A. Vitner

de voorzitter,
Drs. K.P.Klein

