

Toelichting behorende bij de begrotingswijziging nr. 1 2015 en nr. 2 2015 DB 26 november 2015

1. Inleiding

Voor u liggen twee begrotingswijzigingen nummers 1 en 2.

Begrotingswijziging nr.1

In de begroting 2016 zijn naast de cijfers 2016, de vergelijkende cijfers 2015 opgenomen. Begrotingswijziging nr. 1 gaat over de opgenomen wijzigingen van deze jaarschijf 2015 ten opzichte van de oorspronkelijke begroting 2015. De wijzigingen zijn ontstaan door de ontwikkelingen zoals opgenomen in de jaarrekening 2014, de actualisering van de grex en de ontwikkelingen in de begroting 2016.

Begrotingswijziging nr.2

Begrotingswijziging nr. 2 van 2015 is het gevolg van de verkoop van een deel van de N kavel ten behoeve van de Rotterdamsebaan.

De twee begrotingswijzigingen hebben een voordelig resultaat van € 1.400.428

Begrotingswijziging NR. 1 van 2015
--

2. Programma Algemeen bestuur

De kosten algemeen bestuur zijn verlaagd met circa € 36.000,-. Dit voordelig verschil wordt, naast enkele kleine mutaties, veroorzaakt door een verlaging van de raming van de advieskosten (o.a. juridisch advies m.b.t. tot projecten) met € 25.000,-.

3. Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

Het programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties is gericht op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in nieuwe uitleggebieden in de regio Haaglanden. Onderdeel van dit programma zijn de grondexploitaties van de bedrijventerreinen Wateringse Veld en Hoornwijck en de vastgoedexploitatie van Helix Businesspark.

3.1 Verliesvoorziening Hoornwijck

De verliesvoorziening is in de laatst vastgestelde GREX omhoog bijgesteld met € 452.000,-. Deze bijstelling is in de begroting 2016, jaarschijf 2015 verwerkt. De verliesvoorziening is door de laatste ontwikkelingen met betrekking tot kavel N niet langer nodig en is om deze reden in de begrotingswijziging nr.2 volledig vrijgevallen ten gunste van de exploitatie.

3.2 Vastgoedexploitatie Helix Businesspark

In de financieringslasten van de boekwaarde van de VEX is een voordelig verschil ontstaan van circa € 56.000,-. Dit vindt zijn oorzaak in de verhoging van de verliesvoorziening in de jaarrekening 2014 tot € 1,8 miljoen, waardoor de boekwaarde is verlaagd.

3.3 Wateringse Veld

Op het bedrijventerrein Wateringse Veld resteren 5 nog niet uitgegeven kavels. De uitgifte van het bedrijventerrein is de afgelopen jaren door marktomstandigheden vertraagd. De verwachting is dat de grondexploitatie met een positief saldo kan worden afgesloten in de komende jaren bij herstel van de markt.

Doordat de geplande uitgifte van deze resterende kavels met een jaar is doorgeschoven tot en met 2016, ontstaat in de begroting een nadelig verschil van € 78.000,- (post onderhanden werken).

4.1. Programma Herstructurering werklocaties: Harbour Village

In de grondexploitatie voor het project Harbour Village is een uitgifteplanning opgenomen. Het geraamde uitgiftetempo voor 2015 wordt niet geheel gehaald. Een deel van de uit te geven gronden, en daarmee geraamde opbrengsten, wordt zodoende doorgeschoven naar 2016. Dit heeft een nadelig saldo ter hoogte van € 102.000,- tot gevolg.

Bij uitgifte van deze gronden in 2016 wordt dit nadelig saldo weer goedge maakt. De vertraging in het uitgiftetempo heeft daarnaast tot gevolg dat het uitgifterisico wordt verhoogd. Het is van belang om daar een passende verliesvoorziening van € 48.000,- tegenover te stellen.

4.2. Programma Herstructurering werklocaties: Duurzaamheid en duurzaam beheer

De uitgaven-budgetten voor de duurzaamheidsprojecten Plaspoelpolder en Zichtenburg, Kerketuinen en Dekkershoek (ZKD) van elk € 125.000,- zijn in de begroting 2016 opgevoerd. De dekking van deze uitgaven gebeurt door onttrekkingen aan de gelijknamige reserves die middels een eerdere begrotingswijziging als aparte post zijn gecreëerd.

4.3. Programma Herstructurering werklocaties: Out of the Box

In de begroting 2016 is een uitgavenbudget van € 70.000,- opgenomen voor uitvoering van de uitkomsten van het project Out of the Box.

5. Algemene dekkingsmiddelen

Het per saldo ontstane nadelige verschil van circa € 32.000,- bestaat uit een nadelig verschil van € 15.000,- rente en een nadelig saldo van € 17.000,- veroorzaakt door lagere huurinkomsten uit overige IPP exploitaties.

6. Rente

In de begroting 2016 zijn de opbrengsten wegens rente geïnvesteerd vermogen verlaagd met circa € 28.000,- door vooral de verhoging van de verliesvoorziening van de Vastgoedexploitatie Helix Businesspark. De rente wordt nu over een lager bedrag berekend. Daarnaast zijn de uitgaven van het IPP aan het betalen van rente verlaagd met circa € 13.000,- door lagere rentepercentages.

Begrotingswijziging NR. 2 van 2015

7. Hoornwijck

Op het Businesspark Hoornwijck was alleen het N-kavel nog beschikbaar voor de ontwikkeling van 66.000 m² bvo kantoorruimte in de periode 2018 tot en met 2020.

In 2015 is voor de aanleg van de Rotterdamsebaan door het IPP een gedeelte van het N-kavel verkocht aan de Gemeente Den Haag, in totaal 8.459 m² voor € 6,1 miljoen. De Rotterdamsebaan doorkruist het N-kavel en deelt het kavel in twee delen op. Daarnaast gaat de verbreding van de Laan van Hoornwijck (verlegging aansluitwegen en trambaan) ten koste van een deel van het kavel.

Als gevolg van de verkoop van een deel van het N-kavel valt de verliesvoorziening vrij. De verkoop levert in 2015 een voordelig saldo op van € 2.556.774,-.

Door het IPP is een studie gestart naar de toekomstige uitgiftemogelijkheden en de bijbehorende actualisering van de grondexploitatie van de restpercelen, in relatie tot de gewijzigde omstandigheden wat betreft ruimtelijke inpassing en markt.