2021-11780 (BIJLAGE)

HARNASCH POLDER

BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER

BEGROTINGSWIJZIGING 2021

BEGROTINGSWIJZIGING 2021

Op grond van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde (en gewijzigde) Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder leggen wij u de begrotingswijziging 2021 voor. De begroting en hiermee de begrotingswijziging is de kaderstellende begroting van het Algemeen Bestuur en vormt de grondslag voor het door het Dagelijks Bestuur te voeren beheer.

Hierna is de Begrotingswijziging 2021 opgenomen, gebaseerd op de grondexploitatieberekening per 1-7-2020 zoals deze door het Dagelijks bestuur en Algemeen Bestuur is vastgesteld.

Programmabegroting 2021	Vorige raming	Wijziging	Nieuwe raming
LASTEN			
Lasten	3.575.682	1.034.586	**4.610.268**
Mutatie onderhanden werk	17.330.142	-11.732.925	**5.597.217**
Storting in de voorziening	0	0	**0**
Totaal lasten	20.905.824	-10.698.339	**10.207.485**
BATEN			
Baten	20.905.824	-10.698.339	**10.207.485**
Vrijval van de voorziening	0	0	**0**
Totaal baten	20.905.824	-10.698.339	**10.207.485**
Resultaat voor bestemming	0	0	**0**
Toevoeging/onttrekking reserves	0	0	**0**
Resultaat na bestemming	0	0	**0**

De mutaties in de baten en lasten kunnen als volgt nader gespecificeerd worden (zie volgende bladzijde) :

	Vorige raming	Wijziging	Nieuwe raming
LASTEN			
Verwervingen	0	0	**0**
Civiele techniek :			
Slopen, saneren en voorbelasten	412.251	368.784	**781.035**
Bouwrijp maken	277.719	399.570	**677.289**
Woonrijp maken	540.164	268.833	**808.997**
CT diversen	26.139	12.301	**38.440**
Plankosten en VTU			
Planontwikkelingskosten	628.880	232.039	**860.919**
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	147.616	234.561	**382.177**
Overige kosten			
Rentekosten	694.000	-79.000	**615.000**
Fondsvorming	253.568	-121.054	**132.514**
Overig	595.345	-281.448	**313.897**
Mutatie onderhanden werk	17.330.142	-11.732.925	**5.597.217**
Totaal	20.905.824	-10.698.339	**10.207.485**
BATEN			
Opbrengsten niet-woningbouw	14.525.056	-4.612.789	**9.912.267**
Overige opbrengsten :			
Subsidies	0		**0**
Overig	6.380.768	-6.085.550	**295.218**
Totaal	20.905.824	-10.698.339	**10.207.485**

Nadere toelichting belangrijkste mutaties

Civiele techniek : De kosten van slopen, saneren, voorbelasten, bouwrijp maken en woonrijp maken zijn in belangrijke mate verbonden aan de uitgifte van kavels voor bedrijven. Het grootste deel van de geraamde kosten in 2021 heeft betrekking op activiteiten voor de gronden in Hoog Harnasch en Woud-Harnasch fase 1 vanwege de voorziene grondverkopen in die gebieden. Bij het bouw- en woonrijp maken is tevens sprake van het doorschuiven van investeringen van 2020 naar 2021.

Voorbereiding en toezicht
Uitvoering : De kosten hiervan hebben een directe relatie met de civieltechnische

	kosten. Aangezien die kosten voor 2021 hoger worden geraamd stijgen ook de kosten voor voorbereiding en toezicht.
Rentekosten :	In de grondexploitatieberekening (grex) was al rekening gehouden met rentelast op basis van al eerder afgesloten financiering. De aanvullende financieringskosten zijn beperkter dan eerder geraamd vanwege de gedaalde rente.
Opbrengsten niet-woningbouw :	De raming voor 2021 is afgestemd op de bedragen die op basis van overeenkomsten en afspraken in 2021 mogen worden verwacht. Het betreft met name de grondverkopen voor CM staal en Ter Steege, alsmede voor een aantal kavels in Woud Harnasch fase 1 langs de Harnaschdreef.
Overige opbrengsten :	De raming voor 2021 bestaat voor het grootste deel uit een uitbetaling door de gemeente Midden-Delfland van de vergoeding die zij de komende jaren gaan ontvangen van Bauhaus voor hun reclame op de inmiddels gerealiseerde reclamemast.

Algemene toelichting bij de begrotingswijziging
Het Bedrijvenschap hanteert 1 juli als actualisatiedatum voor de grondexploitatie. Hierdoor is het mogelijk om uitgebreid de actuele uitgangspunten, verschillen ten opzichte van de vorige grondexploitatie, en de kansen en risico's met vertegenwoordigers van beide deelnemende gemeente te bespreken en vast te stellen. De bestuurlijke vaststelling vind daarna begin december plaats. Deze procesplanning zorgt voor een vlotte opstelling en controle van de jaarrekening. Er hoeft immers niet meer gewacht te worden op definitieve jaarcijfers pas waarna de grondexploitatie geactualiseerd zou kunnen worden. Substantiële effecten die opgetreden zijn in de het 2e halfjaar worden geanalyseerd en toegevoegd aan het resultaat voor het bepalen van de aanpassing van de verliesvoorziening.

Aangezien de begrotingswijziging volledig op de grondexploitatieberekening is gebaseerd, kunnen er op het moment van aanbieden van de begrotingswijziging inmiddels verschillen zijn ontstaan in de meest actuele fasering van kosten- en opbrengstenuitgangspunten. In de voorgaande jaren waren die verschillen minimaal. In de huidige begrotingswijziging ontbreken echter twee uitgiften die vanuit 2020 zijn doorgeschoven en pas in 2021 zullen worden gerealiseerd. In de grondexploitatieberekening waren deze uitgiften in de tweede helft van 2020 gefaseerd.

Omvang

Gedurende 2020 verwachtte het Bedrijvenschap 4 a 5 uitgiftetrajecten waarbij de omgevingsvergunning ongeveer in december verkregen zou kunnen zijn. Het bedrijvenschap stuurt aan op een zo snel mogelijke levering na verkrijging van de omgevingsvergunning. Tijdens het opstellen van de grondexploitatie per 1 juli 2020 is bekeken welke uitgiftetrajecten het meest realistisch waren om nog te faseren in 2020. Bij twee uitgiftetrajecten kon goed onderbouwd worden dat december haalbaar zou zijn. Uiteindelijk is eind december gebleken dat beide trajecten toch pas in 2021 tot levering zouden leiden. De omgevingsvergunningen zijn wel verleend maar beide partijen hadden meer tijd nodig om de aktes van levering op orde te krijgen. De twee uitgiftetrajecten betreffen een relatief klein bedrijfsverzamelgebouw (1.547 m²), maar ook een grootschalig logistieke kavel van 3,9 ha. Vooral deze laatste zorgt voor een groot verschil tussen de huidige inzichten en de cijfers zoals deze bij de verwachte opbrengsten staan vermeld in de begrotingswijziging. Deze keuze is gemaakt om het directe verband met de cijfers in de grondexploitatieberekening niet te doorbreken.

Voor het resultaat van de grondexploitatie heeft deze verschuiving geen effect. Maar voor een juiste interpretatie van de aangeboden begrotingswijziging in relatie tot de meest actuele stand van zaken is bovengenoemd verschil goed om te benoemen.