

Liquidatieplan GR RBT (XL park)

Beeldvormend beraad 9 september 2025

Dimitry Buter & Bernard Krakers



Aanleiding

AB van GR RBT: voornemen om de GR te ontbinden (besluit van 12–12-2023).

- Geplande datum liquidatie is 1 januari 2026.
- Liquidatie GR RBT betekent overdragen van activa en activiteiten.
- Almelo is de aangewezen partij om een groot deel van de activiteiten over te nemen.
- Periode maart 2024 – maart 2025 gesprekken over de overname. Uitgangspunten
 - Eerlijke verdeling opbrengsten
 - Beperking risico voor Almelo
- 2 juli 2025 vaststelling ontwerp liquidatieplan door AB GR RBT

Besluitvormingsproces Gemeenteraad Almelo

- Beeldvormend beraad 3 juni 2025
- September 2025 zienswijze liquidatieplan inclusief over te nemen activiteiten
- December 2025 toestemmingsprocedure
- Eind 2025/begin 2026 besluit over beschikbaar stellen krediet en wijziging begroting op basis van finale cijfermatige gegevens

Overige deelnemers doorlopen zienswijze procedure en toestemmingsprocedure in de periode oktober-december 2025

De samenvatting van het liquidatieplan is opgenomen in de bijlage

Proces

Almelo is aangewezen partij om (deel van) activiteiten over te nemen

Gemeente Almelo heeft daarbij 2 rollen in proces van liquidatie:

- **Deelnemer GR** en daarmee ontvanger van een deel van de liquidatieopbrengst
- **Ontvanger van** en daarmee betalende partij voor over te nemen activa en activiteiten

Activa

Activa	Beheer nu	Beheer na overname	Risico's Almelo
Grondexploitatie	RBT	Almelo	Beperkt
Erfpachtportefeuille	RBT	Almelo	Ongewijzigd
Openbare kade	RBT	Almelo	Ongewijzigd
Verhuurde kade	RBT	Almelo	Beperkt
Openbare ruimte	RBT	Almelo	Ongewijzigd
Parkmanagementvoorzieningen	RBT	Coöperatie parkmanagement	Geen
Smart Energy Hub	RBT	Nieuwe entiteit	Geen

5 Om titel presentatie in te voegen, ga naar tabblad 'Invoegen' > 'Koptekst en voettekst'

Overname activa en activiteiten (1)

Grondexploitatie

- Nog 2 uit te geven bedrijfskavels
- Bouwrijp maken

Voorwaarde overname

- Overname grondexploitatie o.b.v. risico-arm profiel
- Gehanteerd rekenmodel:
 - 10% opslag kosten
 - 5% afslag opbrengsten
 - Geldende markttrente

Rendement: € 0 - + € 500.000,- gedurende de looptijd. Bandbreedte benodigd krediet € 3 - € 4,3 miljoen

- De waarde van niet-uitgegeven kavels maakt onderdeel uit van de grex.

Risico's: kosten- en opbrengsten kant beheersbaar. Positieve grondexploitatie



Overname activa en activiteiten (2)

Openbare ruimte

- Beheer en onderhoud openbare ruimte

Voorwaarden overname

- Openbare ruimte wordt om niet overgedragen
- Voorziening groot onderhoud van € 1,3 miljoen valt vrij ten gunste van Almelo

Risico's

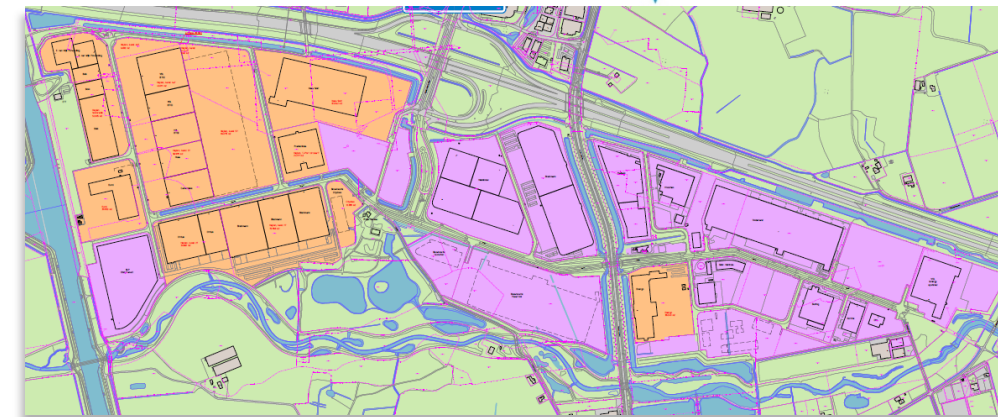
- Beperkt door jonge leeftijd areaal en onze betrokkenheid bij de aanleg
- Lasten onderhoud openbare ruimte worden reeds gedragen door Almelo
- Baten; OZB inkomsten 2024 € 2,6 miljoen waren al voor Almelo



Overname activa en activiteiten (3)

Erfpachtbedrijf

- Erfpachtportefeuille € 63 miljoen
- 2024 positief resultaat € 1,6 miljoen (rentemarge)



Voorwaarden:

- Overname op basis van boekwaarde en beheren op nacalculatie. Risico's worden hierdoor gedeeld met deelnemers op basis van getekende DVO. (Risico blijft voor Almelo ongewijzigd t.o.v. de deelname in de GR)
- Overname gunstige leningenportefeuille van RBT

Rendement: Na overname € 332.000 (23% aandeel Almelo)

Maatregelen ten aanzien van risico's:

- Beheersbaar door keuze voor beheer op basis van nacalculatie
- Almelo neemt praktisch gezien de uitvoeringstaken over
- Zowel het winstdeel als het risicodeel blijft beperkt tot het 23% aandeel en is daarmee gelijk aan de huidige situatie
- Binnen de erfpachtportefeuille vertegenwoordigen de kavels een grondwaarde van € 86,9 miljoen. Deze waarde is los van de bebouwing.
- Overname op basis van boekwaarde en beheren op nacalculatie. Risico's worden hierdoor gedeeld met deelnemers op basis van getekende DVO. (Risico blijft voor Almelo ongewijzigd t.o.v. de deelname in de GR)

Overname activa en activiteiten (4)

D. Laad- en loskade

- Openbaar en verhuurd deel
- Huurovereenkomst CTT € 417.000 jaarhuur
- Verhuurde kade getaxeerd op € 5.950.000

Voorwaarden

- Overname openbaar deel om niet
- Verkrijgingsprijs verhuurde kade € 5.350.000

Rendement

- Na overname jaarlijks € 116.000

Risico's

- Beheersbaar. Nieuw aangelegd. Locatie voorziet in toenemende vraag (XL-2). langlopend huurcontract



Parkmanagementvoorzieningen

Centrale parkmanagementvoorzieningen:

- Centraal Bluswatersysteem
- Bewegwijzering
- Cameratoezicht
- Grotendeels gefinancierd met bijdrage bedrijven
- Wens om over te dragen aan Coöperatie Parkmanagement

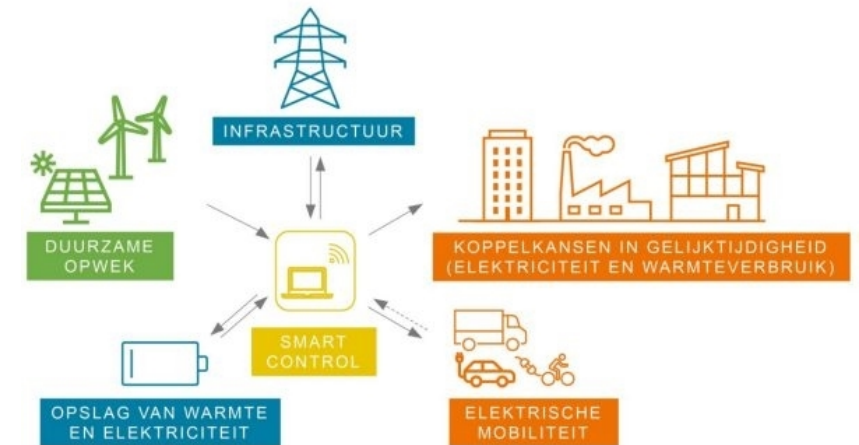


Proces

- Voor bepalen overnamesom meer inzicht nodig in langjarige kosten onderhoud
- Liquidatiecommissie voert gesprekken over de overdracht

Smart Energy Hub (SEH)

- SEH voor afstemmen energie opwek en verbruik
- Tegengaan netcongestie
- GR RBT heeft € 3,5 miljoen investeringsbudget gereserveerd
- Daarnaast regio deal aanvraag € 1,1 miljoen
- Unieke kans om in Almelo een SEH te realiseren



Proces

- Een projectgroep werkt de SEH verder uit
- In 2026 moet er duidelijkheid zijn over de realiseerbaarheid

Financieel overzicht

Resume verwacht exploitatieresultaat

- Grondexploitatie € 0 - + € 500.000 incidenteel o.b.v. model overnamesom
- Openbare ruimte € 0
- Erfpachtbedrijf € + 316.000,-- jaarlijks
- Openbare kade € 0
- Verhuurde kade € + 116.000,-- jaarlijks

Financieel overzicht

Financieel

Over te nemen activa:

- Erfpachtbedrijf	€ 62,7 miljoen
- Grondexploitatie	€ 4,3 miljoen
- Laad- en loskade	€ 5,4 miljoen
- Openbare ruimte	€ 0
- Totaal	€ 71,4 miljoen

Te financieren

Overname RBT financiering	€ 53,0 miljoen
Aanvullend te financieren	€ 18,4 miljoen
Totaal	€ 71,4 miljoen

Te ontvangen

- Uitkering resultaat	€ 2,9 miljoen (schatting) 23% van de totale opbrengst.
- Vrijval voorziening groot onderhoud	€ 1,3 miljoen

Bedankt

