

Toelichting op de gevraagde besluiten

Begrippen

Deelnemers of oud deelnemers: Gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en provincie Overijssel

Erfpachters: alle bedrijven hebben de grond verworven op basis van eeuwige erfpacht en zijn daarmee erfpachters

Afkoop: als erfpachter de grondwaarde ineens voldoen (i.p.v. in termijnen) of na verloop van tijd de resterende grondwaarde ineens voldoen.

Uitkoop: Almelo kan ervoor kiezen de oud-deelnemers uit te kopen middels betaling van de nog te verwachten toekomstige winst in de erfpachtportefeuille

Activa	Gevraagd besluit	Toelichting
De grondexploitatie	De grondexploitatie over te dragen aan de gemeente Almelo. De gemeente Almelo betaalt daarvoor een koopsom, waarbij voor de gemeente een neutrale en risicoarme exploitatie van de gronden mogelijk is.	Om deze koopsom vast te kunnen stellen, heeft het AB een rekenmodel ontwikkeld. Daaruit vloeit een actuele waarde van de grondexploitatie per liquidatiedatum voort. Het AB hanteert in dit rekenmodel de volgende uitgangspunten: • De door de gemeente Almelo te betalen rente is marktconform. De hoogte daarvan stelt het AB vast op basis van de kostprijs die de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) in rekening brengt aan de gemeente Almelo. • In het rekenmodel houdt het AB rekening met onzekerheden rondom nog door de gemeente Almelo te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten uit de gronduitgifte voor de laatste kavels. Het AB gaat uit van: - een opslag van 10% op de nog te realiseren kosten; - een afslag van 5% op de nog te realiseren opbrengsten. Vanuit Almelo zijn wij bij elk facet van de grondexploitatie betrokken geweest. Het onderhoud en de kosten voor de openbare ruimte zijn tot op heden vastgesteld in afstemming met team projecten van gemeente Almelo. De overige kosten zijn geraamd in afstemming met de planeconomen van de deelnemers. Deze kosten voorzien ook in de kosten van de uitvoeringsorganisatie.
De erfpachtportefeuille	• Vanwege de onzekerheden rond de erfpachtportefeuille blijven de deelnemers voorlopig betrokken bij de erfpachtportefeuille.	<i>De waarde van de erfpachtportefeuille kan de GR nu niet vaststellen</i> Op dit moment heeft de GR 96% van de bedrijfskavels in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Kopers van grond worden over maximaal 50 jaar volledig eigenaar van de gronden. Middels de erfpachtconstructie kan de GR (en na 1 januari 2026 de gemeente Almelo) afdwingbaar sturen op zaken als 1) het profiel van de bedrijven die zich er vestigen en 2) het verplichte lidmaatschap van de parkmanagementorganisatie van de grondeigenaren.

	Van uitkoop van de deelnemers bij de liquidatie van de GR is nu dus geen sprake. - De gemeente Almelo neemt de erfpachtportefeuille tegen boekwaarde over. Zij beheert deze portefeuille op dezelfde manier als de GR dat nu doet. Ze verrekent winsten en verliezen op basis van nacalculatie met de deelnemers. Deze verrekening geschiedt conform de in de gemeenschappelijke regeling vastgelegde verdeelsleutel (aandeel Borne: 8%, aandeel overige vier deelnemers: 23%). - De gemeente Almelo kan in 2028 op eigen initiatief of op verzoek van de oud-deelnemers het scenario van uitkoop bespreken. Er is dan mogelijk een beter inzicht en een kleiner afkooprisico voor de	Daarbij is het volgende van belang: - Voor een oppervlakte van 55% van die kavels hebben de eigenaren de grondwaarde in één keer afgekocht; - Voor een oppervlakte van 45% van die kavels hebben de eigenaren ervoor gekozen de grondwaarde in 50 termijnen van te betalen. De GR stelt de in rekening te brengen rente (bij betaling in termijnen) elke tien jaar opnieuw vast. De erfpachtportefeuille levert per jaar ongeveer € 1,2 miljoen resultaat op. Dat komt doordat de erfpachter een hogere rente betaalt aan de GR dan de rente die de GR zelf betaalt. Daarmee heeft de GR een risicoreserve gevormd, waar inmiddels genoeg middelen in zitten. Door de jaarlijkse winst op de erfpachtportefeuille heeft deze waarde voor een partij die deze portefeuille overneemt. Het is op dit moment echter niet mogelijk om een betrouwbare waarde van de erfpachtportefeuille vast te stellen. Dit lichten we toe aan de hand van de volgende tabel. Daarin schetsen we twee situaties: - Situatie 1: alle grondeigenaren/erfpachters kopen de resterende grondwaarde in één keer af zodra dit mogelijk is (afkoop); - Situatie 2: alle grondeigenaren/erfpachters die nu de grondwaarde in termijnen betalen, blijven dit tot en met de vijftigste termijn doen. Dit betekent ook dat de erfpachtportefeuille, tot 50 jaar na uitgifte van de laatste kavel, resultaat boekt. Dat resultaat neemt wel jaarlijks af omdat de nog te betalen grondwaarde afneemt bij de aflossing in termijnen. <table border="1" data-bbox="806 917 2105 1077"> <thead> <tr> <th>Omschrijving</th><th>Netto contante waarde eind 2025</th><th>Eindwaarde over max. 50 jaar na uitgifte laatste kavel</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Situatie 1: alle grondeigenaren/erfpachters kopen de resterende grondwaarde in één keer af zodra dit mogelijk is</td><td>€ 4,0 miljoen</td><td>€33,4 miljoen</td></tr> <tr> <td>Situatie 2: alle grondeigenaren/erfpachters lossen de grondwaarde in termijnen af tot einde van de overeenkomst (50 jaar)</td><td>€ 3,6 tot € 3,8 miljoen</td><td>€ 17,9 tot € 24,6 miljoen</td></tr> </tbody> </table> <i>Tabel 1: bandbreedtes in de waarde van de erfpachtportefeuille</i> De waarde van de erfpachtportefeuille vertoont dus een enorme bandbreedte, van € 3,6 tot € 24,6 miljoen (netto contante waarde 2025). Per eind 2027 kan voor 60% van de boekwaarde door de eigenaren die gekozen hebben voor jaarlijkse aflossingen bepaald worden of hiermee doorgaan (op basis van nieuwe rentebepalingen) of in één keer aflossen. Dit betekent ook dat de deelnemers eind 2027 een betere inschatting kunnen maken van de waarde van de	Omschrijving	Netto contante waarde eind 2025	Eindwaarde over max. 50 jaar na uitgifte laatste kavel	Situatie 1: alle grondeigenaren/erfpachters kopen de resterende grondwaarde in één keer af zodra dit mogelijk is	€ 4,0 miljoen	€33,4 miljoen	Situatie 2: alle grondeigenaren/erfpachters lossen de grondwaarde in termijnen af tot einde van de overeenkomst (50 jaar)	€ 3,6 tot € 3,8 miljoen	€ 17,9 tot € 24,6 miljoen
Omschrijving	Netto contante waarde eind 2025	Eindwaarde over max. 50 jaar na uitgifte laatste kavel									
Situatie 1: alle grondeigenaren/erfpachters kopen de resterende grondwaarde in één keer af zodra dit mogelijk is	€ 4,0 miljoen	€33,4 miljoen									
Situatie 2: alle grondeigenaren/erfpachters lossen de grondwaarde in termijnen af tot einde van de overeenkomst (50 jaar)	€ 3,6 tot € 3,8 miljoen	€ 17,9 tot € 24,6 miljoen									

	oud-deelnemers van het RBT.	erfpachtportefeuille. Immers: als bijna iedere eigenaar per eind 2027 de resterende grondwaarde in één keer aflost, dan is de bandbreedte van de waarde van de erfpachtportefeuille veel lager. De onzekerheid over de toekomstige opbrengsten is dan veel minder. Het kan dan voor alle partijen aantrekkelijk zijn dat de (voormalige) deelnemers zich laten uitkopen door de gemeente Almelo. Daarom hebben de deelnemers in het ontwerp-liquidatieplan afgesproken in ieder geval tot 2028 betrokken te blijven bij de erfpachtportefeuille. Almelo neemt de hele portefeuille over, voert het beheer ervan, betaalt jaarlijkse resultaten uit aan de betrokken gemeenten/provincie en roept in 2028 de oud-deelnemers bijeen om te bekijken of uitkoop wenselijk is.
Openbare en verhuurde Laad en loskade	• de laad- en loskade tegen de getaxeerde waarde (kosten koper) over te dragen aan de gemeente Almelo (€ 5,35 miljoen); • de openbare kade om niet over te dragen aan de gemeente Almelo. • De door het RBT in erfpacht verkregen gronden van de staat (en bijbehorende erfpachtcanon) over te dragen aan de gemeente Almelo.	De waarde van de laad- en loskade heeft de GR bepaald door een taxatie te laten uitvoeren. Almelo heeft daarna nog een eigen taxatie laten uitvoeren. De uitkomst is dat Almelo € 5,35 miljoen betaalt voor de overname van deze voorziening. De openbare kade gaat voor niets over naar Almelo. Deze heeft de GR volledig met subsidiegelden betaald. Na overname komen de bijbehorende exploitatielasten voor rekening van Almelo, inclusief de lasten voor (toekomstig groot-) onderhoud. Almelo is in staat om deze lasten te bekostigen uit de opbrengst van havengelden van de openbare kade. Het rendement van de exploitatie is positief. De openbare laad- en loskade kan in termen van beheer en onderhoud niet los worden gezien van de verhuurde laad- en loskade. Het in gezamenlijkheid overnemen biedt synergie voordelen. Het rendement van de verhuurde kade kan gebruikt worden ten behoeve van het onderhoud van de openbare kade. Vervoer over water is belangrijk in de multimodale bereikbaarheid en daarmee de (inter)nationale positionering van Almelo in de vervoersketen. Met overname van de laad- en loskade houden we grip op de exploitatiecondities van de haven zonder inmenging van dominante marktpartijen.
Openbare ruimte	De openbare ruimte (eigendom, onderhoud en beheer) voor niets over te dragen aan de	Dit is een gebruikelijke gang van zaken: na afronding van een projectgebied (zoals bij ontwikkeling van woonwijken, nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen en ontwikkeling van bedrijventerreinen) gaat de nieuw aangelegde openbare ruimte naar de gemeente waar het project zich bevindt. Voorts heeft Almelo gespaard - via een jaarlijkse toevoeging aan een voorziening binnen de begroting van de GR - voor toekomstig

	gemeente Almelo, inclusief de door Almelo binnen de begroting van de GR opgebouwde onderhoudsvoorziening van € 1,5 miljoen (stand per liquidatiedatum).	(groot) onderhoud en vervanging. Deze middelen (€ 1.300.000,--) dienen dan ook weer ten gunste te komen van Almelo. In 2024 bedroegen de onderhoudskosten € 354.414,--. Daar tegenover stonden de OZB inkomsten van € 2.609.933,--.
Parkmanagement-voorzieningen	- Gelet op de huidige onzekerheden rondom de overdracht van de parkvoorzieningen en de verwachte langere termijn waarop er duidelijkheid komt de liquidatiecommissie het mandaat te verstrekken om de overdracht van de parkmanagementvoorzieningen tijdens de liquidatieperiode af te handelen. - Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de overdracht aan de centrale parkmanagementvoorzieningen deze tegen boekwaarde over te dragen aan de deelnemers en onder te	De centrale voorzieningen (centrale bluswatervoorziening, camerasysteem, glasvezelnetwerk) zijn aangelegd ten behoeve van de op het RBT gevestigde bedrijven. Middels een erfpachtcanon hebben de bedrijven wezenlijk bijgedragen aan de aanleg hiervan. De Coöperatie Parkmanagement RBT waarvan alle gevestigde bedrijven (verplicht) lid zijn, is dan ook de meest aangewezen partij voor het beheren van deze voorzieningen. De gemeente Almelo wil deze voorzieningen niet zelfstandig overnemen. Het DB van de GR is in gesprek met de parkmanagementorganisatie over de overname van deze voorzieningen. Op dit moment is er sprake van een aantal onzekerheden, zoals: - De staat van onderhoud van de bluswatervoorziening is onderwerp van onderzoek. Daarom stelt de GR een nieuw meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. Vanwege de doorlooptijd daarvan lukt het niet om daarover in 2025 afspraken te maken met de parkmanagementorganisatie. - De GR heeft in het verleden publieke middelen ingezet om de parkmanagementvoorzieningen te realiseren. De GR nam daarbij aanloopverliezen voor eigen rekening. Omdat de exploitatie van deze voorzieningen al een aantal jaren per saldo positief is, heeft de GR de eigen reservepositie kunnen versterken. De parkmanagementorganisatie en de deelnemers moeten hier nog verdere afspraken over maken, die samenhangen met de onderhoudssituatie. Het AB voorziet dat ze dit onderdeel niet voor de liquidatiedatum kan afronden. Als de GR per 31 december 2025 in liquidatie is, hebben het DB en het AB geen rol meer. Er is dan een liquidatiecommissie gevormd, met daarin de leden van het huidige DB (dat dus per 1 januari 2026 niet meer bestaat). Deze commissie moet de liquidatie afhandelen, waaronder de 'losse eindjes' zoals in deze paragraaf beschreven. Als terugvaloptie stelt het AB voor om de parkmanagementvoorzieningen door de oud-deelnemers te laten exploiteren middels een nieuw op te richten juridische entiteit. We gaan ervan uit dat de liquidatiecommissie erin slaagt de overdracht van de voorzieningen naar de parkmanagementorganisatie goed af te ronden. Het is van waarde dat we – als dit niet lukt – een terugvaloptie te hebben om het eventueel met de voormalige deelnemers zelf te gaan doen. Deelname in een verbonden partij vereist instemming van de raden en Staten.

	brengen in een nieuw in te richten entiteit.	De liquidatiecommissie krijgt inhoudelijke en financiële armslag om tot afspraken te komen inzake de overdracht van de parkmanagementvoorzieningen. Daarvoor reserveert de GR vooralsnog 20% van het totaal – na liquidatie - uit te keren bedrag.
Smart Energy Hub (SEH)	De vanuit het investeringsbudget beschikbaar gestelde middelen (€ 3,5 miljoen.) tot uiterlijk 31-12-2027 bij de provincie Overijssel te stallen.	De GR heeft € 3,5 miljoen gereserveerd (ingebracht door de gemeenten en provincie) om een SEH op het RBT mogelijk te maken. Met een SEH kunnen bedrijven energiegebruik en energieopwekking goed op elkaar afstemmen. Het is een belangrijk instrument om netcongestie tegen te gaan. Het heeft meer tijd gekost om dit project richting uitvoering te brengen. Daarom spreken de deelnemers op dit punt in het ontwerp-liquidatieplan het volgende af: • De hiervoor beschikbare GR-middelen van € 3,5 miljoen gaan tot eind 2027 ‘in bewaring’ bij de provincie Overijssel. • Medio 2026 moet duidelijk zijn of het lukt een SEH te realiseren. En eind 2026 moet er een organisatie zijn die de SEH gaat realiseren. • De subsidie (vanuit de GR-middelen) moet uiterlijk eind 2027 uitbetaald kunnen worden aan deze organisatie. • Komt er niet op tijd een plan of is er op 1 januari 2027 geen organisatie, dan gaan de middelen van € 3,5 miljoen) terug naar de deelnemers. Het behoort tot de mogelijkheden dat Almelo participeert in de Smart Energy Hub. Daar zal dan nog separate besluitvorming op moeten plaatsvinden.

Toelichting op de risico's

Activa	Beheer nu	Beheer na overname	Risico's Almelo	Toelichting
Grondexploitatie	RBT	Almelo	Beperkt	Het rekenmodel voor het bepalen van de overnamesom is opgesteld op basis van een voor Almelo neutrale en risico-arme exploitatie. De parameters (marktrente, kostenopslag 5% en opbrengstenafslag 10%) zijn zo ingevuld dat gemeente Almelo onder normale omstandigheden en op basis van historische gegevens zeer beperkt is.
Erfpachtportefeuille	RBT	Almelo	Ongewijzigd	Wijziging betreft de overname van de beheertaken. Door te beheren op basis van nacalculatie, blijft het aandeel in het risico maximaal 23% hetgeen gelijk is aan de huidige situatie. Er zijn voldoende zekerheden om financiële tegenvallers op te vangen.
Openbare kade	RBT	Almelo	Ongewijzigd	De openbare kade is recent aangelegd en met subsidies gefinancierd. De onderhoudskosten zijn beperkt en komen zowel in de huidige situatie als in de oude situatie voor rekening van gemeente Almelo.
Verhuurde kade	RBT	Almelo	Beperkt	Lopend huurcontract tot 2037 met een positieve exploitatie. Een laad- en loskade is een essentieel onderdeel van het multimodale vervoer en daarmee onmisbaar voor een bedrijventerrein van dit formaat. Het is vrij zeker dat ook na 2037 de laad en loskade verhuurd zal worden.
Openbare ruimte	RBT	Almelo	Ongewijzigd	Het onderhoud komt in de huidige situatie reeds voor rekening van gemeente Almelo.
Parkmanagementvoorzieningen	RBT	Coöperatie parkmanagement	Geen	Gemeente Almelo heeft na liquidatie van RBT geen aandeel in het resultaat of verlies binnen de Coöperatie.
Smart Energy Hub	RBT	Nieuwe entiteit	Geen	De reservering wordt gestald bij de provincie. Almelo heeft hier in beginsel geen rol in.

Kosten/baten

Activa/activiteit	Rendement	Verkrijgingswaarde	Opmerking
Grondexploitatie	Positief € 0 - € 500.000,-- incidenteel	€ 3.400.000,--	Uiteindelijke verkrijgingswaarde afhankelijk van actuele stand markrente, nog uit te geven kavels en nog uit te voeren werkzaamheden.
Openbare ruimte	n.v.t.	€ 0	Reservering groot onderhoud € 1,3 miljoen t.g.v. Almelo. Onderhoudskosten in 2024 € 354.414,--. OZB-inkomsten € 2.609.333,--
Erfpachtbedrijf	Positief € 316.000,-- in 2026 Vanaf 2027 € 275.000,-- per jaar	€ 62.670.000,--	Verdeling winst op basis van nacalculatie . Rendement betreft het aandeel van Almelo
Openbare Laad- en loskade	Licht negatief	€ 0	Onderhoudskosten beperkt
Verhuurde laad- en loskade	Positief € 116.000,-- per jaar	€ 5.350.000,--	Positief rendement op basis van verhuurinkomsten
Totaal		€ 71.420.00,--	

Financiering

Te financieren (schatting)	€ 71.420.000,--
BNG over te nemen	€ 38.000.000,--
NWB over te nemen	€ 15.000.000 ,--
Aan te trekken vreemd vermogen	€ 18.420.000,--

Ontvangsten

Begrote ontvangsten	
Uitkering resultaat (schatting)	€ 2.960.000 ,--
Vrijval voorziening groot onderhoud	€ 1.300.000,--