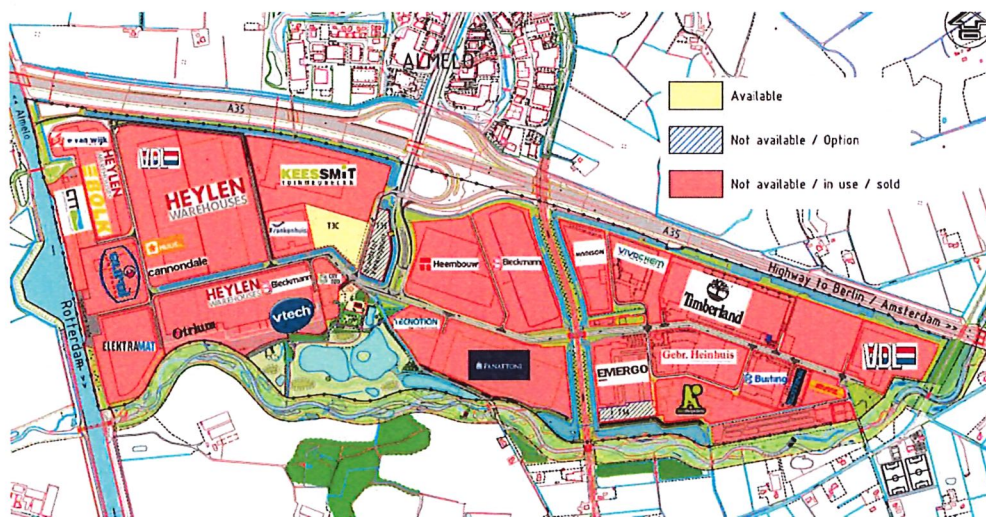




Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	3
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	3
2.2	Ontwerp besluit	4
3.	Programmaplan	5
3.1	Grondexploitatie	5
3.2	Parkmanagement	9
3.3	Erfpacht en verhuur	10
3.4	Onderhoud openbare ruimte	12
4.	De paragrafen	13
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	13
4.2	Financiering	13
4.3	Bedrijfsvoering	15
4.4	Verbonden partijen	16
4.5	Grondbeleid	16
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	19
5.	De financiële begroting	22
5.1	De geprognoseerde balans	22
5.2	Toelichting op de geprognoseerde balans	23
5.3	De begroting van lasten en baten	24
5.4	Toelichting op de begroting van lasten en baten	25

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). Het betreft de (herziene) begroting 2024, de (voorlopige) begroting voor 2025 en de meerjarenraming 2026 – 2028.

De (herziene) begroting voor 2024 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting voor 2024, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting 2025 geldt als voorlopig financieel kader. Dit voor zolang er nog geen nieuwe (herziene) begroting is vastgesteld. Met de meerjarenraming ten slotte, wordt een doorkijk gegeven naar de daarop volgende jaren.

In de wet gemeenschappelijke regelingen is vastgelegd dat de begroting voor 30 april wordt verzonden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten. Raden en Staten hebben vervolgens 12 weken om (indien gewenst) zienswijzen naar voren brengen.

Voorliggende begroting is opgesteld met inachtneming van de financiële verordening van het RBT en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. Hierin wordt vastgelegd waar de begroting ten minste uit moet bestaan. Dit betreft de beleidsbegroting (bestaande uit het programmaplan en de paragrafen) en de financiële begroting. Hierin is ook het jaarplan geïntegreerd, waarin de komend jaar te verrichten activiteiten worden omschreven.

Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 13 december 2023 het voornemen uitgesproken om de GR RBT op te heffen en de ambitie uitgesproken om dit per 31-12-2024 te effectueren. In voorliggende (herziene) begroting en meerjarenraming is nog géén rekening gehouden met de voorgenomen opheffing. De gevolgen van opheffing zijn op dit moment nog niet duidelijk. Om die reden is rekenkundig verondersteld dat de gemeenschappelijke regeling wordt voortgezet. Dit ook zodat de begroting als bouwsteen kan fungeren voor tussen de deelnemers te maken afspraken over de overdracht van activiteiten.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 27 maart 2024

Vergadering Algemeen Bestuur 3 juli 2024

Onderwerp: Begroting 2024

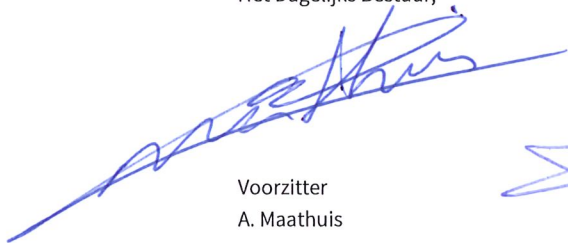
Wij stellen u hierbij voor:

1. De herziene begroting 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2025 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2026 t/m 2028 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2024 en 2025 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2024 en 2025 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
7. Aan het Dagelijks Bestuur de uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

Overwegingen

Hierbij bieden wij u aan ter besluitvorming de (herziene) begroting voor 2024 en de (voorlopige) begroting voor 2025. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting over 2024, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2024). Tevens bieden wij u de begroting 2025 aan, welke fungeert als voorlopig financieel kader. Ten slotte is de meerjarenraming bijgevoegd, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren (2026 t/m 2028). In voorliggende (herziene) begroting en meerjarenraming is nog géén rekening gehouden met de voorgenomen opheffing. De gevolgen van opheffing zijn op dit moment nog niet duidelijk. Om die reden is rekenkundig verondersteld dat de gemeenschappelijke regeling wordt voortgezet. Dit ook zodat de begroting als bouwsteen kan fungeren voor tussen de deelnemers te maken afspraken over de overdracht van activiteiten.

Het Dagelijks Bestuur,



Voorzitter
A. Maathuis



Secretaris
G. Kusters

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 27 maart 2024

Gelet op artikel 58, lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

B E S L U I T

1. De herziene begroting 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2025 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2026 t/m 2028 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2024 en 2025 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2024 en 2025 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
7. Aan het Dagelijks Bestuur de uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van 3 juli 2024

Voorzitter
A. Maathuis

Secretaris
G. Kusters

3. Programmaplan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Dit betreft grondexploitatie, parkmanagement, erfpacht en het beheer van de openbare ruimte. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling en de wijze waarop er naar gestreefd wordt om het doel te bereiken.

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het RBT is te voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente.

Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert (en transformeerde) het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid, waarbij de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond	(afgerond)
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	(99% € gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(92% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(94% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(93% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(95% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(66% € gerealiseerd)

In het uitgifteproces wordt actief met bedrijven meegedacht over de mogelijkheden om hun bedrijfspand en bedrijfsproces te verduurzamen. Dit bijvoorbeeld door de inzet van zonnepanelen, warmtepompen en het gebruik van duurzame (en circulair inzetbare) materialen. Daarnaast wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkoop punt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof (duurzame brandstoffen) zal worden aangeboden en laadpalen worden gerealiseerd.

In de Regionale Energiestrategie Twente is de ambitie vastgelegd om in 2030 jaarlijks 1,5 TWh duurzaam op te wekken. Op bedrijfsdaken op het XL Businesspark kan in potentie circa 54 GWh per jaar worden opgewekt via zonnepanelen. Dat is aanzienlijk meer dan het jaarlijkse verbruik op het terrein (circa 15 GWh). Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen gaan realiseren. Partijen ervaren echter dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor terug levering aan het net. Daardoor blijft circa 32 GWh per jaar aan terugleverpotentie onbenut.

Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te versterken. Verwachting van TenneT en Enexis is dat het net in 2028/2029 voldoende is verzwakt. Om te onderzoeken of al eerder een oplossing mogelijk is, is door de provincie Overijssel en RBT opdracht verstrekt aan Firan om te onderzoeken hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar kunnen worden verbonden in de vorm van een Smart Energy Hub.

Inmiddels is het onderzoek afgerond. Hieruit blijkt dat de volgende maatregelen kansrijk zijn:

- Inrichting van een Virtueel Lokaal Energiesysteem (VLES), waarbinnen uitwisseling plaatsvindt tussen bedrijven, binnen de nu gecontracteerde aansluitcapaciteit. Concreet zijn hiervoor investeringen nodig in een ontwerp, meetapparatuur, contracten en een regelsysteem.
- Stimuleren van energieverbruik tijdens pieken in levering zonne-energie, door het creëren van logistieke laadinfrastructuur voor vrachtwagens en personenauto's. Vraag en aanbod komt daardoor meer in balans.

- De plaatsing van batterijen om de hub-functie te vervullen en laadinfrastructuur optimaal te laten functioneren.

Met deze fysieke maatregelen wordt het elektriciteitsnetwerk efficiënter benut. Bedrijven worden gezamenlijk in staat gesteld om lokaal meer zelfvoorzienend te worden. Tot slot wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de Regionale Energiedoelstellingen, zonder daarmee het Twentse landschap te belasten.

Tussen RBT, de provincie Overijssel, OostNL, vier op het XL Businesspark gevestigde bedrijven en Enexis is in 2023 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin ligt de intentie vast om te komen tot bindende samenwerkingsafspraken om de Smart Energy Hub vorm te geven. Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Dit ook als cofinanciering van de subsidieaanvraag die hiervoor in het kader van de Regiodeal is ingediend. Definitieve besluitvorming over deze investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend. Vooruitlopend daarop heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een bijdrage van € 150.000 beschikbaar te stellen om eerste stappen te kunnen zetten en deze bijdrage te dekken vanuit het investeringsbudget.

Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie

De boekwaarde van de t/m 31-12-2023 gerealiseerde investeringen is € 7,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 169,9 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 177,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen.

Afgelopen jaar werd een winst van € 11,6 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 0,3 miljoen op eindwaarde. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt separaat begroot en verantwoord binnen de begroting van RBT.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2024	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
GreX 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,3 mln.	€ 11,1 mln.
GreX 1-1-2024	€ 11,9 mln.	€ 11,6 mln.	€ 11,4 mln.
Verschil t.o.v. 2023:	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2024 met de grondexploitatie per 1-1-2023

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat de uitgaven in 2023 plaatsvonden tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is opgenomen dat de grondprijs tot het passeren van de akte wordt bijgesteld op basis van de CPI-index. Deze index liet afgelopen jaar een stijging zien en dit heeft effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgaven.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar wordt verwezen naar paragraaf 4.5.1. De risicoanalyse komt aan de orde in paragraaf 4.5.2. In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde) weergegeven. Het resultaat op de grondexploitatie wordt geleidelijk genomen, naar rato van de voortgang van het project.

Grondexploitatie	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027	2028
Boekwaarde grondexploitatie per 1-1	8.822.244	-7.685.306	-7.454.289	-	-	-
Lasten	1.354.360	2.684.129	2.237.700	-	-	-
Baten	-17.861.910	-2.453.112	-6.661.300	-	-	-
Saldo lasten en baten	-16.507.550	231.017	-4.423.600	-	-	-
Boekwaarde grondexploitatie per 31-12	-7.685.306	-7.454.289	-11.877.889	-	-	-
Winstneming op de grondexploitatie	2.154.521	673.760	1.100.645	-	-	-
Voorraad OHW per 31-12	2.418.178	3.322.955	-	-	-	-

Tabel 2: geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (op basis van de grondexploitatie per 1-1-2023)

Voor een nadere toelichting op de in 2023 te verrichten activiteiten en daarmee samenhangende lasten en baten wordt verwezen naar paragraaf 5.4. De in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten komen in paragraaf 4.5 aan de orde.

Conform artikel 4.6 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In de periode 2017 t/m 2020 werd deze afdracht doorbelast aan de deelnemers. In 2021 is in het kader van de evaluatie afgesproken dat de afdracht door RBT wordt gedekt. In 2024 wordt naar verwachting € 81.996 afgedragen, gebaseerd op de uitgifte van 13.666 m2. De afdracht in 2025 is begroot op € 198.276.

Realisatie openbare laad- en loskade

In 2013 is op het XL Businesspark een openbare laad- en loskade en containeroverslagterrein opgeleverd. Deze laad- en losfaciliteiten versterken het internationale vestigingsklimaat en worden intensief gebruikt, door logistieke én technologische bedrijven. Het Algemeen Bestuur heeft bij vaststelling van de begroting 2020 besloten om de openbare kade met 150 meter uit te breiden. Dit zodat de bestaande kade bij de containerterminal kan worden betrokken, om de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op de bestaande combiterminal op te kunnen vangen.

In 2023 is deze kade opgeleverd en is de bestaande openbare kade verhuurd aan C.T.T. De nieuwe kade is, evenals de eerder gerealiseerde kade, geschikt gemaakt voor het laden en lossen van klasse Va schepen met een diepgang van 2,80 m. Hierdoor kan het binnenvaartschip maximaal worden beladen en wordt vervoer over water nog aantrekkelijker. Door goederenstromen over het water af te wikkelen, wordt de A1 bovenregionaal ontlast. Zo wordt een bijdrage geleverd aan regionale, provinciale en nationale duurzaamheids-doelstellingen. Deze 'modal shift' leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van Overijssel en een beperking van de CO₂ uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat.



Figuur 2: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade

De openbare kade is medio 2023 opgeleverd en wordt volledig gedekt uit subsidies. Vanuit de Regiodeal Twente is een bijdrage van € 2,3 miljoen toegekend en daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel besloten om (vanuit het vermogen van de inmiddels geliquideerde stichting Containerterminal Hengelo) eveneens € 2,3 miljoen beschikbaar te stellen.

In de volgende tabel worden de in 2023 gerealiseerde en in 2024 te verwachten lasten en baten weergegeven.

Uitbreiding laad- en loskade		Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming	
						2027	2028
Totaal ten laste van subsidie per 1-1		2.352.028	3.948.261	-	-	-	-
	Lasten	1.596.233	645.972	-	-	-	-
	Baten	-1.596.233	-645.972	-	-	-	-
	Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Totaal ten laste van subsidie per 31-12		3.948.261	4.594.234	-	-	-	-

Tabel 3: te verwachten investeringen in uitbreiding van de laad- en loskade

T/m 2023 is € 3,95 miljoen uitgegeven aan het havenproject. Met de provincie Overijssel en Twenteboard is afgesproken dat de resterende middelen (€ 0,65 mln.) kunnen worden besteed aan faciliteiten die de verduurzaming van de scheepvaart bevorderen. Om dit mogelijk te maken is de looptijd van het subsidieproject verlengd tot 31-12-2024. RBT is met de Twenteboard, de provincie Overijssel en het Havenbedrijf Twente in gesprek over de invulling van deze faciliteiten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Voorgenomen beëindiging gemeenschappelijke regeling

Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 13 december 2023 het voornemen uitgesproken om de GR RBT op te heffen en de ambitie uitgesproken om dit per 31-12-2024 te effectueren. In voorliggende (herziene) begroting en meerjarenraming is nog géén rekening gehouden met de voorgenomen opheffing. De gevolgen van opheffing zijn op dit moment nog niet duidelijk. Om die reden is rekenkundig verondersteld dat de gemeenschappelijke regeling wordt voortgezet. Dit ook zodat de begroting als bouwsteen kan fungeren voor tussen de deelnemers te maken afspraken over de overdracht van activiteiten.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de proceskosten van uitwerking van het liquidatieplan. Dit in lijn met het besluit van het Algemeen Bestuur van 13 december 2023 om deze kosten uit de grondexploitatie te dekken. De investering hierin is geraamd op € 250.000 en bestaat uit de inzet van een onafhankelijk procesbegeleider en adviseurs. De kosten voor opheffing worden separaat geadmistreerd, zodat daarover verantwoording kan worden afgelegd.

3.2 Parkmanagement

Door middel van parkmanagement wil het RBT op een zo goed mogelijke wijze beheer, onderhoud en kwaliteit van het gebied waarborgen. Een gezamenlijk parkmanagement biedt bedrijven de volgende voordelen:

1. Door voorzieningen collectief te realiseren zijn de investeringslasten per bedrijf lager;
2. Diensten kunnen gezamenlijk worden ingekocht en daardoor is mogelijk sprake van inkoopvoordelen;
3. Bedrijven kunnen gezamenlijk invloed uitoefenen op de kwaliteit van het bedrijventerrein. Daardoor wordt een mogelijke veroudering/verloederig voorkomen en is sprake van een waardeversterking investering.

In 2008 is de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement XL Businesspark opgericht. In de statuten van de Coöperatie, de algemene uitgiftevoorwaarden van het RBT en de gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging de volgende diensten en voorzieningen zal aanbieden:

- de (terrein) beveiliging van het XL Businesspark Twente (camera toezicht)
- een bewegwijzeringsysteem
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet
- onderhoud en beheer van de openbare ruimte

Investeringen

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2023 is hier (per saldo) € 1,9 miljoen in geïnvesteerd (met geleend geld). De investeringen worden gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) éénmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m²). Daarnaast wordt jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de investering in 2030 is afgewaardeerd. De geschatte boekwaarde per 31-12-2024 is € 1,75 miljoen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het geprognosticeerde verloop van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen.

Investeringen in parkmanagement		Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027 2028	
Geïnvesteerd vermogen per 1-1		2.716.199	1.940.858	1.744.658	1.274.204	993.318	708.217
	Lasten	326.205	185.113	26.170	19.113	14.900	10.623
	Baten	-801.546	-81.313	-196.624	-	-	-
	Afschrijving in jaar	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
	Saldo lasten en baten	-775.341	-196.200	-470.454	-280.887	-285.100	-289.377
Geïnvesteerd vermogen per 31-12		1.940.858	1.744.658	1.274.204	993.318	708.217	418.841

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

De komende jaren neemt het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen af. In de begrote lasten is rekening gehouden met een nog te verrichten investering in uitbreiding van de capaciteit van de blusvoorziening. Om alle bedrijven aan te kunnen sluiten moet het regelsysteem worden aangepast.

Deze investering wordt in 2024 afgerond. Zie paragraaf 5.4 voor een nadere toelichting op de begrote baten en lasten.

Onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

In de statuten van de coöperatie en uitgiftevoorwaarden van RBT is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) op termijn wordt overgedragen aan de coöperatieve vereniging. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk en int RBT de jaarlijkse contributiebijdrage, welke (tot de overdracht) is vastgesteld op € 0,89 per m². Afgelopen jaren is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur van de coöperatie heeft aangegeven de overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren. Afgesproken is dat RBT daartoe een voorstel uitwerkt.

In onderstaande tabel wordt de verwachte ontwikkeling van de lasten en baten weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de blusvoorziening (zie paragraaf 4.1 voor een nadere toelichting). Ten opzichte van 2023 is rekening gehouden met een fors hogere dotatie aan de voorziening groot onderhoud van de blusvoorziening. Dit hangt samen met een actualisatie van het MJOP, door ingenieursbureau Deerns.

Onderhoud en beheer parkmanagement	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1 (na resultaatbest.)	972.321	1.539.947	1.981.680	2.422.013	2.805.193	3.187.998
Lasten - beheer en onderhoud	349.666	369.931	376.594	456.050	449.106	458.088
Lasten - dotatie aan voorziening	41.765	230.000	236.900	244.007	251.327	258.867
Baten	-959.057	-1.041.664	-1.053.827	-1.083.238	-1.083.238	-1.083.238
Saldo lasten en baten	-567.626	-441.733	-440.332	-383.181	-382.804	-366.282
Bestemmingsreserve per 31-12 (na resultaatbest.)	1.539.947	1.981.680	2.422.013	2.805.193	3.187.998	3.554.280

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement (na resultaatbestemming)

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat het Algemeen Bestuur jaarlijks besluit om dit saldo toe te voegen aan de bestemmingsreserve parkmanagement. Deze bestemmingsreserve is ingesteld bij vaststelling van de jaarstukken 2019 en sindsdien wordt het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) hierin gestort. Naar verwachting is de bestemmingsreserve per 31-12-2024 € 2,0 miljoen (na resultaatbestemming).

3.3 Erfpacht en verhuur

De grond op het XL Businesspark wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (landlease). Het RBT heeft om twee redenen voor deze landlease constructie gekozen:

1. Juridisch: met de uitgifte in erfpacht worden partijen verplicht lid te worden én te blijven van de "Coöperatieve Vereniging Parkmanagement" (een soort vereniging van eigenaren). Zo worden 'free riders' (bedrijven die wel mee profiteren echter niet meebetalen) voorkomen.
2. Financieel: het biedt partijen de volgende keuze:
 - a. afkoop van de grondprijs in één keer; in dat geval is er, economisch gezien, geen verschil met eigendom;
 - b. afkoop van de grondprijs in (maximaal) vijftig termijnen; deze vorm heeft het karakter van financiering door het RBT en is aantrekkelijk voor ondernemers om reden van het vermogensbeslag (liquiditeit).

Bedrijven betalen daarbij een jaarlijkse canon (annuïteit), die is afgeleid van de grondwaarde en een rentepercentage¹.

Wanneer bedrijven kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) geldt, in overeenstemming met de in 2008 vastgestelde en in 2011 gewijzigde Algemene Erfpachtvoorwaarden, een door het Dagelijks Bestuur vast te stellen basisrente, verhoogd met een opslag voor risico van 1,50%. De basisrente wordt bepaald op basis van (1) de rente die RBT gemiddeld betaalt, (2) het rendement dat andere in erfpacht uitgevende instanties hanteren en (3) beleggingen met een vergelijkbaar risicoprofiel. Uitgangspunt is dat de totale canon (inclusief risico-opslag) marktconform is en derhalve aan de Europese staatssteunregels wordt voldaan.

Voorraad erfpachtbedrijf

Indien een bedrijf opteert voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) wordt het perceel (tegen de economische waarde) ondergebracht in het 'erfpachtbedrijf'. T/m 31-12-2023 is € 68,7 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (53,3 ha; € 63,8 miljoen) en de investering in het aan C.T.T. verhuurde (€ 4,9 miljoen, gronden en containeroverslagterrein). In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van de balanspost weergegeven.

Investerings in erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	66.002.189	68.706.573	68.025.701	67.323.699	66.599.866	65.853.475
Uitgifte in jaar	12.209.373	-	-	-	-	-
Afkoop in jaar	-8.934.285	-	-	-	-	-
Afwaardering / afschrijving in jaar	-570.704	-680.872	-702.002	-723.834	-746.391	-769.698
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	68.706.573	68.025.701	67.323.699	66.599.866	65.853.475	65.083.776

Tabel 6: geprognosticeerde ontwikkeling van het in erfpacht geïnvesteerd vermogen

Het in erfpacht geïnvesteerd vermogen wordt in vijftig termijnen afgewaardeerd. De erfpachter is daarna geen vergoeding meer verschuldigd. Op de waarde van de ondergrond van de kade wordt niet afgeschreven (conform BBV). Voor de investering in het overslagterrein geldt een afschrijvingstermijn van vijftien jaar (in lijn met de gesloten huurovereenkomst en de financiële verordening van RBT).

Exploitatie

In onderstaande tabel worden de jaarlijkse lasten en baten weergegeven die samenhangen met de exploitatie van erfpachtgronden (inclusief verhuur kade). De komende jaren wordt een positief saldo voorzien.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027	2028
Lasten	9.955.120	1.796.917	1.808.244	1.819.964	1.832.090	1.844.637
Baten	-11.611.202	-3.120.231	-3.178.731	-3.201.696	-3.210.203	-3.218.880
Saldo lasten en baten	-1.656.082	-1.323.315	-1.370.487	-1.381.733	-1.378.113	-1.374.244

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtgronden

¹ Overeenkomstig de Algemene Erfpachtvoorwaarden is de rente voor tien jaar vast. Na afloop van deze tienjaarstermijn hebben bedrijven (opnieuw) de mogelijkheid om te kiezen voor afkoop van de (resterende) grondwaarde, of kunnen zij opnieuw voor betaling van een canon opteren (te berekenen op basis van de dan actuele rente).

3.4 Onderhoud openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.15) dat de uitgaven aan het onderhoud en beheer van de openbare ruimte worden gedekt door de gemeente Almelo. Het gaat hierbij om de reguliere kosten van beheer, onderhoud en vervanging. De uitgaven worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd en daarmee is voor RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud.

Beheer en onderhoud openbare ruimte	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	2026	Meerjarenraming 2027 2028	
Voorziening groot onderhoud per 1-1	835.319	1.071.233	1.307.287	-	-	-
Lasten - beheer	126.614	118.360	120.514	122.710	124.951	127.237
Lasten - dotatie aan voorziening	235.914	236.054	-	-	-	-
Baten - bijdrage Almelo	-362.528	-354.414	-120.514	-122.710	-124.951	-127.237
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aan gemeente Almelo	-	-	-1.307.287	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 31-12	1.071.233	1.307.287	-	-	-	-

Tabel 8: beheer openbare ruimte

De afgelopen jaren is een voorziening voor (levensduur verlengend) groot onderhoud opgebouwd. Daarmee wordt ook in 2024 rekening gehouden. Reden hiervoor is dat RBT op basis van de gemeenschappelijke regeling verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte en moet kunnen aantonen dat hiervoor in dekking kan worden voorzien. De gemeente Almelo heeft bij behandeling van de begroting 2020 voorgesteld om de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud van de openbare ruimte over te nemen. Dat biedt efficiencyvoordelen en tevens hoeft binnen het RBT dan niet langer te worden gespaard voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. In het kader van de evaluatie is besloten om in gesprek te gaan met de gemeente en bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Ambitie is om dit voor beëindiging van de gemeenschappelijke regeling af te ronden.

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in de begroting in afzonderlijke paragrafen wordt toegelicht in hoeverre is gehandeld in overeenstemming met de beleidslijnen die zijn vastgelegd in de begroting. Hierna wordt ingegaan op de voor RBT relevante paragrafen. Dit betreft onderhoud kapitaalgoederen, financiering, bedrijfsvoering, grondbeleid en weerstandsvermogen (van lokale heffingen is geen sprake).

4.1 Onderhoud kapitaalgoederen

In 2018 is gestart met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de openbare ruimte (zie paragraaf 3.4) en de centrale blusvoorziening (zie paragraaf 3.2). In onderstaande tabel worden de in 2024 geraamde toevoegingen en onttrekkingen weergegeven.

Verloopoverzicht voorzieningen		in jaar 2024			
		1-1-2024	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2024
1	Voorziening groot onderhoud parkmanagement	68.974	230.000	-65.000	233.974
2	Voorziening groot onderhoud openbare ruimte	1.071.233	236.054	0	1.307.287
		1.140.207	466.054	-65.000	1.541.261

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement (1) is gebaseerd op een door ingenieursbureau Deerns opgesteld meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de centrale blusvoorziening. Dit MJOP is begin 2024 geactualiseerd en hieruit blijkt dat gedurende de levensduur van de blusvoorziening jaarlijks € 230.000 nodig is om de uitgaven aan groot onderhoud en vervanging te kunnen dekken. Tot en met 2023 werd jaarlijks 41.765 opzij gelegd.

De voorziening (€ 0,2 mln. per 31-12-2024) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de blusvoorziening. Voor de op het bedrijventerrein gerealiseerde camera's wordt geen voorziening opgebouwd. Deze hebben een relatief korte technische levensduur. Indien sprake is van een vervanging, wordt dat uit de reguliere beheerbegroting gedekt.

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud openbare ruimte (2) is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting, op basis van het huidige areaal. De voorziening (€ 1,3 mln. per 31-12-2024) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. Zoals hiervoor (in paragraaf 3.4) toegelicht wordt de voorziening terugbetaald aan de gemeente Almelo. In de voorliggende begroting is verondersteld dat dit in 2025 wordt geëffectueerd.

4.2 Financiering

Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen Bestuur is vastgesteld op 6 juli 2017. Er is een werkgroep ingesteld, bestaande uit deskundigen op het gebied van treasury van de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze werkgroep adviseert over de aan te trekken leningen en de renterisico's. Van de per 31-12-2023 afgesloten leningen hebben 4 leningen (€ 53 miljoen) een looptijd van langer dan één jaar en hebben twee leningen (€ 15 miljoen) een looptijd van korter dan één jaar. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 3,5 miljoen.

In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen en kredietfaciliteiten gegeven, zoals voorgeschreven in het BBV.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2023					
<u>lang lopende leningen (> 1 jaar)</u>					
lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
NWB	15.000.000	7	2-11-2020	2-11-2027	-0,337%
BNG	10.000.000	12	1-11-2016	1-11-2028	1,025%
BNG	18.000.000	15	29-12-2016	29-12-2031	1,270%
	<u>53.000.000</u>				
<u>kort lopende leningen (<1 jaar)</u>					
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
	<u>15.000.000</u>				
<u>kredietfaciliteiten (limiet)</u>					
BNG	3.500.000		1-1-2024	31-12-2025	1 mnd. Euribor + 40 basispunten
	<u>3.500.000</u>				

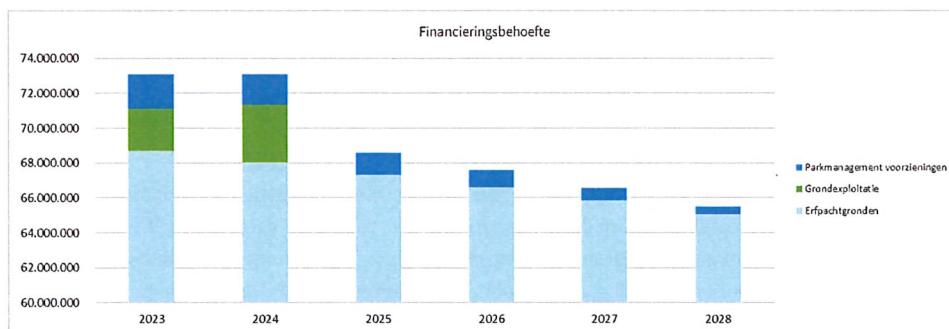
Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet) per 31-12-2023

Over de leningen wordt gemiddeld 1 % rente betaald. In voorliggende begroting is uitgegaan van 1,5% rente aan rentekosten. Dit omdat in 2024 naar verwachting sprake is van een gedeeltelijke herfinanciering, omdat twee leningen aflopen en dit niet volledig kan worden opgevangen vanuit het eigen vermogen. Verwachting is dat deze herfinanciering een beperkt negatief effect heeft op de gemiddelde rentelast.

Ter beperking van renterisico's geldt het volgende beleid:

- Uitgangspunt bij het aantrekken van leningen is dat spreiding wordt aangebracht in de lening portefeuille
- Nieuwe leningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de renteherzieningsdata in erfpachtcontracten
- RBT sluit indien nodig kasgeldleningen af. Dat zijn leningen met een korte looptijd (bv. 1 - 3 maanden). RBT speelt daarmee flexibel in op de actuele financieringsbehoefte, welke in belangrijke mate volgt uit de uitgiftevooruitzichten.
- Winsten worden nog niet uitgekeerd aan de deelnemers. Daarmee word de noodzaak tot het aantrekken van nieuwe (duurdere) leningen beperkt.

In onderstaande grafiek wordt de financieringsbehoefte weergegeven per activiteit. Uit de grafiek wordt duidelijk dat de financieringsbehoefte in een steeds grotere mate samenhangt met de exploitatie van erfpachtgronden.



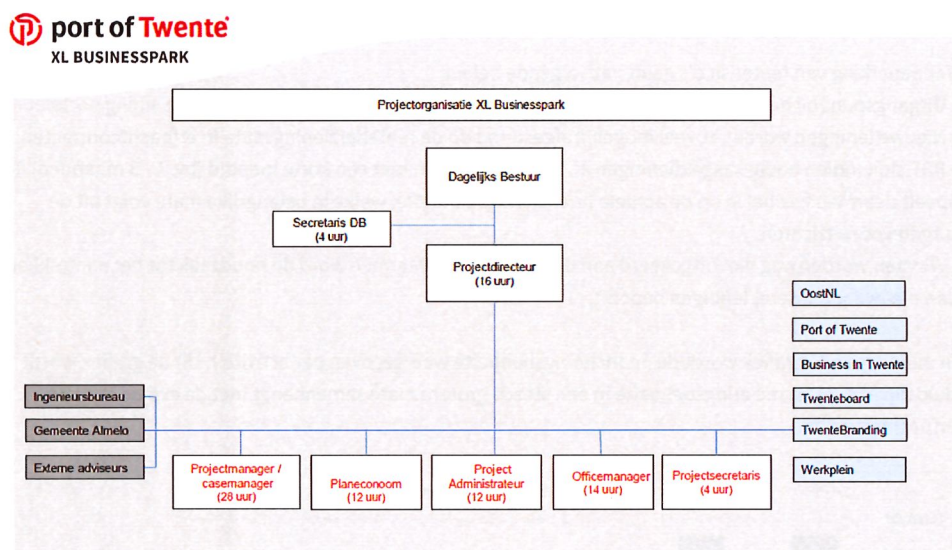
Figuur 2: financieringsbehoefte per activiteit

4.3 Bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een beschrijving gegeven van de organisatie van het RBT en de taken en verantwoordelijkheden van het personeel. In aanvulling daarop wordt de administratieve en financiële organisatie beschreven in de financiële verordening, welke op 6 juli 2017 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur wordt gevormd door leden van de colleges van B&W en GS van de deelnemers. Het Algemeen Bestuur benoemt, vanuit haar midden, de leden van het Dagelijks Bestuur. Het bestuur wordt ondersteund door een secretaris (4 uur per week), die alle uitgaande stukken mede ondertekent en verantwoordelijk is voor de controlling van besluiten van de directeur. Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten en op detacheringsbasis ingehuurd medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 1-1-2024 kent de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	16 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	12 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	14 uur per week
Totaal (2,5 FTE)	-	90 uur per week



Figuur 3: organisatieschema

Naast de projectorganisatie is er een flexibele schil. De civieltechnische begeleiding wordt (op regiebasis) verzorgd door het ingenieursbureau van de gemeente Almelo en daarnaast wordt (op regie of opdrachtbasis) gebruik gemaakt van diverse externe deskundigen, zoals juridische adviseurs, duurzaamheid deskundigen, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning. Tot slot is op het XL Businesspark een parkmanager actief (4 uur per week), in opdracht van de coöperatieve vereniging parkmanagement.

De projectorganisatie werkt nauw samen met andere organisaties. De communicatie en marketing vindt mede plaats onder de merknaam Port of Twente. Port of Twente bundelt alle kracht van logistiek Twente om de sector te versterken, te verduurzamen en de Twentse economie te ondersteunen. Port of Twente is belangenvereniging, havenbeheerder, grondbedrijf en vestigingsloket in één. Tot slot wordt samengewerkt met de andere topwerklocaties in Twente (Kennispark Twente, High Tech Systems Park, ConnectU en Technology Base) aan een gezamenlijke profilering.

4.4 Verbonden partijen

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente heeft stemrecht en zeggenschap in het 'Coöperatief Parkmanagement XL Businesspark Twente u.a.' en daarmee een bestuurlijk belang in deze organisatie. De coöperatie zetelt in Almelo en is op 23 oktober 2008 opgericht om parkmanagement te voeren op het XL Businesspark. Dit om 'op een creatieve en innovatieve wijze vorm te geven aan de wens om de kwaliteit van het XL Businesspark Twente duurzaam te bevorderen en daarmee een courante vestigingsplaats in stand te houden'. Vanuit deze doelstelling houdt de coöperatie zich bezig met (bijvoorbeeld) het beheer van camera's en de blusvoorziening. Door uitgifte in erfpacht (landlease) is het lidmaatschap van bedrijven op lange termijn geborgd. In geval van verkoop van het erfpachtrecht, gaat het lidmaatschap aan de coöperatieve vereniging en de hiermee samenhangende betalingsverplichting, over naar de volgende eigenaar.

In contracten met gevestigde bedrijven en algemene uitgiftevoorwaarden is opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor de parkmanagement voorzieningen op termijn wordt overgedragen aan de coöperatie. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging (in financiële zin) feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Afgelopen jaar is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur heeft aangegeven de overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren. Het proces daartoe is inmiddels opgestart.

4.5 Grondbeleid

4.5.1 De grondexploitatie

Belangrijk doel van RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor met name grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. Bij start van het project is er voor gekozen om daartoe een actief grondbeleid te voeren. Inmiddels is alle benodigde grond in bezit van RBT. In deze paragraaf wordt ingegaan op de actuele waardering van de in het kader van het grondbeleid verrichte investeringen en daarbij gehanteerde uitgangspunten. De risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse komen in paragraaf 4.5.2 aan de orde.

Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten

De boekwaarde van de t/m 31-12-2023 gerealiseerde investeringen is € 7,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 169,9 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 177,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling komt dit resultaat toe aan de deelnemers. Dit op basis van de in de gemeenschappelijke regeling vastgelegde verdeelsleutel.

In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven. In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting. Deze vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten van RBT en wordt derhalve separaat begroot en verantwoord.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2023		-7.685.306	-7.685.306
Kosten nominaal	4.963.800		
Kostenstijging	129.480		
Nog te maken kosten (K)		5.093.280	5.045.011
Opbrengsten nominaal		-8.821.808	
Opbrengstenstijging	-292.604		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		-9.114.412	-9.003.553
1,00% Rente (nog te realiseren)		-171.452	
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025		-11.877.889	
2024 Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 1% rente)			-11.643.848
2024 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			-11.416.656

Tabel 13: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2023 (in euro's).

Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 5,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 9,1 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In onderstaande tabel worden de daarbij gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

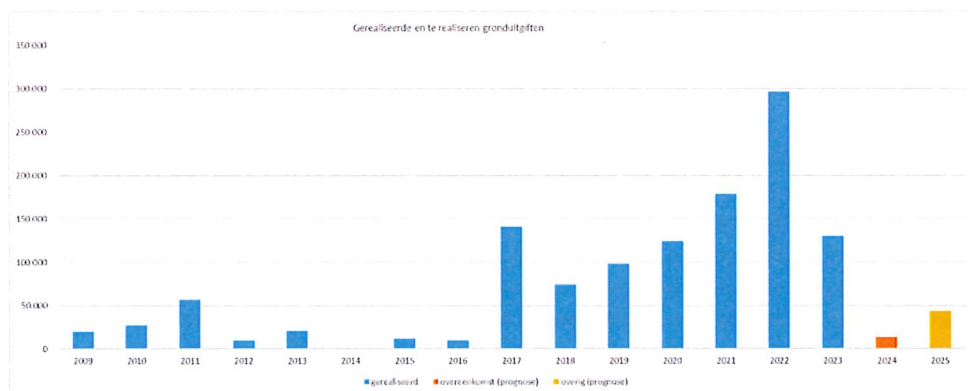
	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%
Kostenstijging	2,9%	2,2%
Opbrengstenstijging	2,9%	2,2%

Tabel 14: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

De renteopbrengst is begroot op basis van de huidige portefeuille van leningen. Hierover wordt gemiddeld 1% rente betaald. De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Decemberraming 2023 van de Nederlandsche Bank (DNB).

Uitgifteprognose

In onderstaande grafiek wordt de in de grondexploitatie gehanteerde uitgifteprognose grafisch weergegeven en afgezet tegen de gerealiseerde uitgaven.



Figuur 4: Uitgifteprognose in m2, afgezet tegen de afgelopen jaren gerealiseerde uitgaven.

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van circa 1,4 hectare in 2024 en circa 4,4 hectare in 2025. In onderstaande tabel wordt de uitgifteprognose gespecificeerd en afgezet tegen de in 2023 gerealiseerde transacties.

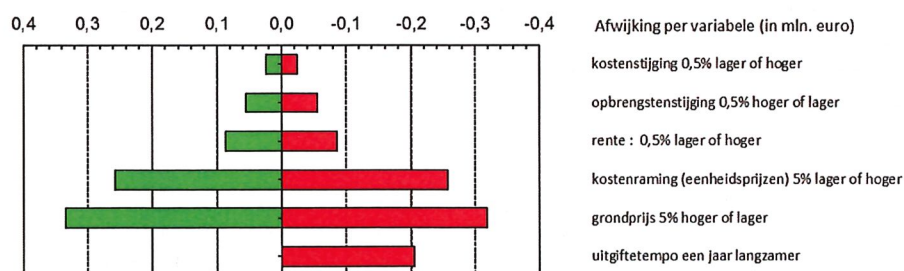
Voortgang gronduitgifte in m2	Prognose afname in grondexploitatie			
	2023	2024	2025	
CTT	5.528			met ingang van Q1 verhuurd
Timberland	40.698			levering vond plaats in december 2023
Heylen	84.096			levering vond plaats in december 2023
<u>Pijplijn 2024 (getekende overeenkomst)</u>				
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst getekend
<u>Overig</u>				
Kavel achter Emergo			9.488	in optie uitgegeven
Kavel ten zuiden van Kees Smit			23.558	gesprekken o.b.v. verkoopprocedure lopen
Erve Wolbert			10.704	gesprekken o.b.v. verkoopprocedure lopen
	130.322	13.666	43.750	

Tabel 15: uitgifteprognose en in 2023 gerealiseerde transacties

Veronderstelling in bovenstaande prognose is dat het afnemers lukt om een oplossing te vinden voor hun energievoorziening. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden, vanwege congestie op het net van TenneT. TenneT en Enexis voeren samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar en tevens is er nog geen inzicht in de slagingskansen van alternatieve oplossingen.

4.5.2 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

Om inzicht te krijgen in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken. In de volgende grafiek wordt de uitkomst van de gevoeligheidsanalyse gepresenteerd (op eindwaarde per 31-12-2025).



Figuur 5: gevoeligheidsanalyse: effect van bijstelling uitgangspunten grondexploitatie (op eindwaarde per 31-12-2025, bedragen x 1 miljoen euro)

Uit de grafiek blijkt dat een bijstelling van de eenheidsprijzen in de kosten- en opbrengstenraming verhoudingsgewijs het grootste effect heeft. Dat hangt samen met de (relatief korte) verwachte doorlooptijd van de grondexploitatie, waardoor een bijstelling van de rekenparameters verhoudingsgewijs een beperktere impact heeft.

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor alle verplichtingen van (en delen zij in het resultaat van) RBT, overeenkomstig de vastgelegde verdeelsleutel. Hierna wordt een toelichting gegeven op de risico's per programma en de mate waarin eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Grondexploitatie

In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht (in artikel 22) dat naast het resultaat van de grondexploitatie jaarlijks een risicoprofiel wordt vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Ter bepaling van dit profiel is een financiële risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst. Dit op basis van een monte carlo simulatie.

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het eindresultaat zich met 80% zekerheid in een bandbreedte begeeft van + € 0,8 miljoen (een winst van € 12,7 miljoen) en - € 1,2 miljoen (een winst van € 10,7 miljoen) op eindwaarde per 31-12-2025. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van vorig jaar is het (neerwaarts) risico beperkt (van +/- € 1,6 miljoen naar +/- € 1,2 miljoen). Reden hiervoor is dat ten opzichte van vorig jaar een groter aandeel van de totale kosten en opbrengsten is gerealiseerd, waardoor het effect van risico's afneemt.

Een belangrijk risico betreft de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet en het effect daarvan op de uitgifteplanning. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis voeren daarom samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar en tevens is er nog geen inzicht in de alternatieve oplossingen. In de risicoanalyse is daarom rekening gehouden met de mogelijkheid dat de uitgifte trager verloopt dan nu gepland.

In 2021 was voor het eerst sprake van een winstgevende grondexploitatie. Het BBV schrijft voor dat deze winst geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Dit op basis van de methode 'percentage of completion', waarbij enkel winst wordt genomen waarover voldoende zekerheid bestaat. In onderstaande tabel wordt dit uitgewerkt. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels is t/m 2023 een winst van € 10,1 miljoen genomen. Naar verwachting kan in 2024 nog een winst van € 0,7 miljoen worden genomen en in 2025 een winst van € 1,1 miljoen.

Erfpachtbedrijf

Het erfpachtbedrijf kent jaarlijks een resultaat. Bij vaststelling van de begroting 2018 is besloten om een bestemmingsreserve op te bouwen, waaruit (eventuele) tegenvallers uit de erfpachtexploitatie kunnen worden gedekt. De financiële risico's zijn overigens relatief beperkt. Indien een erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen, kan het erfpachtrecht worden opgezegd door RBT. De erfpachter is in dat geval verplicht om het perceel grond terug te leveren, inclusief het daarop gerealiseerde gebouw. Vervolgens zal RBT een openbare verkoping organiseren en wordt de opbrengst uit deze verkoop uitgekeerd aan de (hypotheekhouder van) erfpachter (na aftrek van het bedrag dat erfpachter nog verschuldigd is aan RBT). De bestemmingsreserve dient om de canon voor te schieten, totdat de verkoopopbrengst wordt uitgekeerd. Daarnaast is het denkbaar dat de opbrengst onvoldoende is om het aan RBT verschuldigde bedrag te dekken. Dat speelt bijvoorbeeld indien de opstallen nog in aanbouw zijn of indien sprake is van een zeer ernstige bodemverontreiniging. De kosten van sloop en/of sanering kunnen dan uit de bestemmingsreserve worden gedekt.

Op dit moment is voor 53,3 ha gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (3 ha.) via het erfpachtbedrijf. Om inzicht te krijgen in de benodigde omvang van de risicoreserve is een risico-inschatting uitgewerkt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de huidige bestemmingsreserve (€ 1 miljoen) volstaat om tegenvallers op te kunnen vangen.

Parkmanagement

In de overeenkomsten met bedrijven, algemene uitgiftevoorwaarden en statuten van de coöperatie is aangegeven dat de voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatieve vereniging parkmanagement. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) en verzorgt RBT de inning van de jaarlijkse contributiebijdrage (Deelcanon B). Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarin het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) jaarlijks wordt gestort. Het Algemeen Bestuur wordt in het kader van de jaarstukken over 2023 voorgesteld om het exploitatiesaldo over 2023 te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement. Na resultaatbestemming 2023 bedraagt de reserve circa € 1,5 miljoen.

Investeringsbudget

In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Dit budget is in de periode 2017 t/m 2021 ingelegd en gestort in de reserve investeringsbudget. In totaal is € 3,8 miljoen uit de reserve onttrokken. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor 1. maatwerk in acquisitie en 2. investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Van het ingelegde budget is per 31-12 € 5,2 miljoen nog niet besteed. Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Dit ook als cofinanciering van de subsidieaanvraag die hiervoor in het kader van de Regiodeal is ingediend. Definitieve besluitvorming over deze investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend. Vooruitlopend daarop heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een bijdrage van € 150.000 beschikbaar te stellen om eerste stappen te kunnen zetten. Besloten is om deze bijdrage te dekken vanuit de reserve investeringsbudget.

Algemene reserve

Het Algemeen Bestuur wordt in het kader van de jaarstukken over 2023 voorgesteld om het resultaat over 2023 (met uitzondering van het resultaat dat samenhangt met het beheer van de parkmanagementvoorzieningen) te storten in de Algemene Reserve. De algemene reserve neemt daardoor toe met 2,1 miljoen. In de volgende tabel wordt de algemene reserve weergegeven, inclusief het aandeel daarin per deelnemer.

	Algemene reserve per 1-1-2023	4.576.123
	Dotatie aan algemene reserve (voorstel)	2.078.501
	Algemene reserve na resultaatbestemming	6.654.624
23%	Aandeel Almelo	1.530.564
8%	Aandeel Borne	532.370
23%	Aandeel Enschede	1.530.564
23%	Aandeel Hengelo	1.530.564
23%	Aandeel Overijssel	1.530.564
		6.654.624

Tabel 15: algemene reserve en aandeel daarin per deelnemer

Het resultaat over 2021 is uitgekeerd aan de deelnemers. Om voldoende liquide te blijven is daar in 2022 niet voor gekozen en is dit ook voor het boekjaar 2023 niet het voorstel. Daarbij speelt een rol dat 1. in 2024 twee leningen aflopen terwijl dan nog wel sprake is van financieringsbehoefte, 2. de rente de afgelopen jaren fors is toegenomen en 3. de gemeenschappelijke regeling naar verwachting in 2025 wordt beëindigd. Door het resultaat binnen RBT te reserveren, wordt het aantrekken van nieuwe leningen zoveel mogelijk te voorkomen.

Kengetallen BBV

Bij ministeriële regeling wordt voorgeschreven dat gemeenten en provincies met ingang van 2016 kengetallen moeten vaststellen en opnemen in hun begroting en jaarverslag (Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2015, nr. 2015-0000387198). De regeling geldt ook voor gemeenschappelijke regelingen. Het betreft kengetallen als de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio, de belastingcapaciteit en een kengetal dat de boekwaarde van de grondexploitatie uitdrukt als percentage van de totale baten in de begroting. Een aantal specifieke eigenschappen van de organisatie van RBT maakt dat deze kengetallen voor RBT geen toegevoegde waarde hebben. Zo is RBT volledig met vreemd vermogen gefinancierd, zijn de activiteiten van RBT naar hun aard eindig in de tijd en bestaan de baten en lasten van RBT bijna volledig uit aan de grondexploitatie gerelateerde kasstromen. De kengetallen zijn om die reden niet opgenomen in de begroting. Er is wel een separate notitie beschikbaar waarin de kengetallen worden weergegeven. Deze notitie is als bijlage toegevoegd bij de jaarstukken over 2023.

5. De financiële begroting

5.1 De geprognosticeerde balans

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de geprognosticeerde ontwikkeling van de balansposten. Dit na resultaatbestemming. In de tabel is verondersteld dat het resultaat jaarlijks wordt gestort in de algemene reserve en dus niet wordt uitgekeerd aan de deelnemers.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Activa						
Vaste activa						
Immateriële vaste activa						
Materiële vaste activa						
Investerings met een economisch nut						
* gronden en terreinen	4.890.230	4.772.846	4.653.702	4.532.770	4.410.025	4.285.438
* erfpachtsgronden	63.816.343	63.252.855	62.669.997	62.067.095	61.443.450	60.798.338
Investerings in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut						
* parkmanagement	1.940.858	1.744.658	1.274.204	993.318	708.217	418.841
Financiële vaste activa						
Totaal vaste activa	70.647.431	69.770.360	68.597.904	67.593.183	66.561.692	65.502.617
Vlottende activa						
Voorraden						
Boekwaarde grondexploitatie	-7.685.306	-7.454.289	-11.877.889	-	-	-
Genomen winst	10.103.484	10.777.244	11.877.889	-	-	-
Bouwgrond in exploitatie	2.418.178	3.322.955	-	-	-	-
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar						
Vorderingen op openbare lichamen	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	502.821	502.821	502.821	502.821	502.821	502.821
Liquide middelen						
Banksaldi (sluitpost)	14.240.338	-2.528.780	2.635.591	4.774.213	-3.057.306	-15.870.262
Overlopende activa						
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	-	-	-	-	-	-
Transitoria	719.903	719.903	719.903	719.903	719.903	719.903
Vooruitbetaalde kosten	19.987	19.987	19.987	19.987	19.987	19.987
Overige (Nederlandse overheidslichamen)	17.432	17.432	17.432	17.432	17.432	17.432
Totaal vlottende activa	17.918.659	2.054.318	3.895.734	6.034.356	-1.797.163	-14.610.119
Totaal vaste en vlottende activa	88.566.090	71.824.677	72.493.638	73.627.539	64.764.529	50.892.498
Passiva						
Vaste passiva						
Eigen vermogen						
Algemene reserve	4.576.123	6.654.625	7.593.765	8.892.780	9.399.494	9.902.352
Bestemmingsreserves	7.174.832	7.742.458	8.184.191	8.624.524	9.007.704	9.390.509
Resultaat	2.646.128	1.380.873	1.739.348	889.894	885.663	869.102
Voorzieningen						
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	1.140.207	1.541.261	470.874	714.881	966.208	1.225.075
Vaste schulden, met een rentetypische looptijd van een jaar of langer						
Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	416.986	416.986	416.986	416.986	416.986	416.986
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	53.000.000	53.000.000	53.000.000	53.000.000	43.000.000	28.000.000
Totaal vaste passiva	68.954.276	70.736.203	71.405.164	72.539.065	63.676.055	49.804.024
Vlottende passiva						
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar.						
Opgenomen kasgeldleningen	-	-	-	-	-	-
Overige schulden						
Creditoren	967.012	967.012	967.012	967.012	967.012	967.012
Af te lossen leningen in 2024	15.000.000					
Overlopende passiva						
Transitorische rente	121.462	121.462	121.462	121.462	121.462	121.462
Per saldo verschuldigde omzetbelasting	-	-	-	-	-	-
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	3.523.340	-	-	-	-	-
Totaal vlottende passiva	19.611.814	1.088.474	1.088.474	1.088.474	1.088.474	1.088.474
Totaal vaste en vlottende passiva	88.566.090	71.824.677	72.493.638	73.627.539	64.764.529	50.892.498

Tabel 16: geprognosticeerde balans

5.2 Toelichting op de geprognosticeerde balans

In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van het in erfpachtgronden geïnvesteerd vermogen gespecificeerd. De erfpachtgronden worden in vijftig termijnen geleidelijk afgewaardeerd. Op de ondergrond van de kade wordt niet afgeschreven (conform BBV). Voor het overslagterrein geldt een afschrijvingstermijn van vijftien jaar (in lijn met de gesloten huurovereenkomst).

Ontwikkeling voorraad erfpachtgronden	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1-	61.763.830	63.816.343	63.252.855	62.669.997	62.067.095	61.443.450
Uitgifte in jaar	11.450.248	-	-	-	-	-
Afkoop in jaar	-8.934.285	-	-	-	-	-
Afwaardering in jaar	-463.450	-563.488	-582.858	-602.902	-623.645	-645.112
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	63.816.343	63.252.855	62.669.997	62.067.095	61.443.450	60.798.338
Ontwikkeling voorraad huurgronden	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	4.238.359	4.890.230	4.772.846	4.653.702	4.532.770	4.410.025
Uitgifte in jaar	759.125	-	-	-	-	-
Afschrijving in jaar	-107.254	-117.384	-119.144	-120.932	-122.746	-124.587
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	4.890.230	4.772.846	4.653.702	4.532.770	4.410.025	4.285.438
Totaal in erfpacht en huurgronden geïnvesteerd vermogen per 31-12	68.706.573	68.025.701	67.323.699	66.599.866	65.853.475	65.083.776

Tabel 17: geprognosticeerde ontwikkeling van het in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd vermogen

De toevoeging en afname van de voorraad is een schatting. Een aantal bedrijven heeft nog niet gekozen of de grondwaarde bij het passeren van de akte wordt afgekocht of in termijnen wordt voldaan. Met één bedrijf is een tussentijdse mogelijkheid tot afkoop van de canon overeengekomen in 2024. In voorliggende begroting is verondersteld dat daar geen gebruik van wordt gemaakt.

5.3 De begroting van lasten en baten

In onderstaande tabel worden de lasten en baten per programma weergegeven en afgezet tegen het in 2023 gerealiseerde resultaat. Daarbij is tevens het saldo per programma weergegeven, dat maatgevend is voor beoordeling van de begrotingsrechtmatigheid.

Overzicht baten en lasten	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Lasten per programma:						
* grondexploitatie	1.354.360	2.684.129	2.237.700	-	-	-
* idem: verrekening met onderhanden werk	14.353.029	-904.777	3.322.955	-	-	-
* erfpachtbedrijf	9.955.120	1.796.917	1.808.244	1.819.964	1.832.090	1.844.637
* beheer parkmanagement voorzieningen	391.431	599.931	613.494	700.057	700.433	716.955
* afschrijving parkmanagement	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
* realisatie nieuwe openbare kade	1.596.233	645.972	-	-	-	-
* beheer openbare ruimte	362.528	354.414	120.514	122.710	124.951	127.237
* investeringen in parkmanagement	326.205	185.113	26.170	19.113	14.900	10.623
* idem: verrekening met balans	356.697	-103.800	170.454	-19.113	-14.900	-10.623
* bovenwijkse voorzieningen	749.064	81.996	198.276	-	-	-
* energyhub	-	150.000	-	-	-	-
* vennootschapsbelasting (globale schatting)	683.037	675.939	673.841	575.019	575.255	571.424
	30.427.704	6.465.833	9.471.647	3.517.750	3.532.729	3.560.252
Baten per programma:						
* grondexploitatie	-17.861.910	-2.453.112	-6.661.300	-	-	-
* erfpachtbedrijf	-11.611.202	-3.120.231	-3.178.731	-3.201.696	-3.210.203	-3.218.880
* beheer parkmanagement voorzieningen	-959.057	-1.041.664	-1.053.827	-1.083.238	-1.083.238	-1.083.238
* realisatie nieuwe openbare kade	-1.596.233	-645.972	-	-	-	-
* beheer openbare ruimte	-362.528	-354.414	-120.514	-122.710	-124.951	-127.237
* investeringen in parkmanagement	-682.902	-81.313	-196.624	-	-	-
	-33.073.832	-7.696.706	-11.210.995	-4.407.644	-4.418.392	-4.429.354
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-2.646.128	-1.230.873	-1.739.348	-889.894	-885.663	-869.102
Reservemutaties						
Onttrekking aan investeringsbudget (energyhub)	-	-150.000	-	-	-	-
Totaal	-	-150.000	-	-	-	-
Resultaat (incl. mutatie reserves)	-2.646.128	-1.380.873	-1.739.348	-889.894	-885.663	-869.102
Waarvan:						
Erfpachtbedrijf	-1.656.082	-1.323.315	-1.370.487	-1.381.733	-1.378.113	-1.374.244
Beheer parkmanagement	-567.626	-441.733	-440.332	-383.181	-382.804	-366.282
Afwaardering parkmanagement voorzieningen	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Bovenwijkse voorzieningen	749.064	81.996	198.276	-	-	-
Winstneming grondexploitatie	-2.154.521	-673.760	-1.100.645	-	-	-
Vennootschapsbelasting (globale schatting)	683.037	675.939	673.841	575.019	575.255	571.424
	-2.646.128	-1.380.873	-1.739.348	-889.894	-885.663	-869.102
Resultaatbestemming (voorstel in het kader van de jaarrekening)						
Storting in bestemmingsreserve parkmanagement	567.626	441.733	440.332	383.181	382.804	366.282
Storting in de algemene reserve	2.078.502	939.140	1.299.015	506.714	502.858	502.820
	2.646.128	1.380.873	1.739.348	889.894	885.663	869.102

Tabel 18: saldo van lasten en baten

De komende jaren wordt een positief resultaat voorzien. Dit resultaat hangt voor een deel samen met de winstneming op de grondexploitatie (in 2024 en 2025). Overeenkomstig het BBV wordt deze winst geleidelijk genomen, naar rato van voortgang van het project.

Bij behandeling van de jaarrekening wordt een besluit genomen over de bestemming van het resultaat. In bovenstaande tabel en de begroting is verondersteld dat het resultaat wordt gestort in de algemene reserve. Dit met uitzondering van het resultaat dat samenhangt met het beheer van parkmanagement voorzieningen, vanuit de door bedrijven betaalde contributie (bij aanvang vastgesteld op € 0,89 per m²), dat wordt gestort in de bestemmingsreserve parkmanagement.

In de volgende paragraaf wordt het verwachte resultaat per programma gespecificeerd en toegelicht.

5.4 Toelichting op de begroting van lasten en baten

Grondexploitatie

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de in het kader van de grondexploitatie begrote lasten en baten. Dit afgezet tegen de jaarrekeningcijfers over 2023.

Grondexploitatie	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Boekwaarde grondexploitatie per 1-1	8.822.244	-7.685.306	-7.454.289			
Lasten						
Vererving	-	-	-			
Sloop en sanering	8.498	22.030	-			
Bouw en woonrijp maken	490.883	1.755.516	1.350.762			
Plankosten en VTU	658.139	817.746	817.746			
Overige uitgaven (incl. tijdelijk beheer)	137.442	125.000	75.000			
Rentekosten	59.398	-75.325	-96.126			
Inflatie	-	39.162	90.318			
Totaal lasten	1.354.360	2.684.129	2.237.700			
Baten						
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-17.773.938	-2.418.297	-4.902.749			
Overige verkoopopbrengsten	-87.972	-	-1.500.762			
Bijdragen en subsidies	-	-	-			
Inflatie	-	-34.815	-257.789			
Bijdragen uit reserve investeringsbudget	-	-	-			
Totaal baten	-17.861.910	-2.453.112	-6.661.300			
Saldo lasten en baten	-16.507.550	231.017	-4.423.600			
Boekwaarde grondexploitatie per 31-12	-7.685.306	-7.454.289	-11.877.889			
Per 1-1 genomen winst	7.948.963	10.103.484	10.777.244			
Winstneming in jaar	2.154.521	673.760	1.100.845			
Per 31-12 genomen winst	10.103.484	10.777.244	11.877.889			
Voorraad onderhanden werk per 31-12	2.418.178	3.322.955	-			
Uitgifte bouwgrond (in m2 in jaar)	130.322	13.666	33.046			
Cumulatief per 31-12	1.200.121	1.213.787	1.246.833			
Voortgang gronduitgifte per 31-12	96%	97%	100%			

Tabel 19: lasten en baten grondexploitatie en de geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen

Verwachting is dat het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen de komende jaren verder afneemt, omdat de opbrengsten (t.g.v. de uitgifte van bouwgrond) hoger zijn dan de te verrichten investeringen. In 2024 en 2025 wordt naar verwachting in totaal 4,6 hectare uitgegeven.

Concreet worden in 2024 de volgende werkzaamheden verricht in het kader van de grondexploitatie:

- afronding van het bestek XL Businesspark 58 (de hemelwaterafvoer in tranche 2 en zuidelijke erfontsluitingsweg in tranche 3)
- voetpaden langs de hoofdas en erfontsluitingswegen in tranche 2 en tranche 3
- de realisatie van groenvoorzieningen in tranche 2 en 3
- het woonrijp maken van de hoofdas en erfontsluitingswegen in tranche 1 en 3
- fietsontsluiting Wolbes Landen (reconstructie)

Havenproject

T/m 2023 is € 3,95 miljoen uitgegeven aan het havenproject. Met de provincie Overijssel en Twenteboard is afgesproken dat de resterende middelen (€ 0,65 mln.) kunnen worden besteed aan faciliteiten die de verduurzaming van de scheepvaart bevorderen. Om dit mogelijk te maken is de looptijd van het subsidieproject verlengd tot 31-12-2024. RBT is met de Twenteboard, de provincie Overijssel en het

Havenbedrijf Twente in gesprek over de invulling van deze faciliteiten. In onderstaande tabel worden de nog te realiseren investeringen weergegeven.

	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Uitbreiding laad- en loskade						
Ten laste van de subsidie per 1-1	2.352.028	3.948.261				
Lasten						
Verwerving	146.513	-				
Aanpassen bestemmingsplan	-	-				
Realisatie kade en havenfaciliteiten	692.039	61.715				
Realisatie toegangswegen kade en terminal	358.848	-				
Plankosten	117.064	84.257				
Verplaatsen lichtmasten c.a.	281.769	-				
Faciliteiten verduurzaming scheepvaart	-	500.000				
Totale investering	1.596.233	645.972				
Baten						
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)	-1.596.233	-645.972				
Totale investeringsbijdrage	-1.596.233	-645.972				
Saldo lasten en baten	-	-				
Ten laste van de subsidie per 31-12	3.948.261	4.594.234				

Tabel 20: lasten en baten realisatie openbare kade

Verwachting is dat de totale investering in de kade uit komt op € 4,6 miljoen, in lijn met de subsidiebeschikking. In de jaarverantwoording 2024 wordt de eindafrekening van het havenproject opgenomen.

Afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat voor elke uitgifte € 6,- per m2 wordt afgedragen aan de gemeente Almelo. In de volgende tabel wordt de begrote afdracht weergegeven, gebaseerd op de uitgiftefasering in de grondexploitatie.

	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Bovo-afdracht (€ 6,- per m2; artikel 4 lid 6 GR)						
Gronduitgifte in m2	130.322	13.666	33.046			
Lasten						
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo	749.064	81.996	198.276			
Totale uitgaven	749.064	81.996	198.276			
Baten						
bijdrage deelnemers	-	-	-			
Totale baten	-	-	-			
Resultaat	749.064	81.996	198.276			

Tabel 21: afdracht aan het fonds Bovo en de bijdrage van de deelnemers (met ingang van 2021 is niet langer sprake van een bijdrage vanuit de deelnemers).

Parkmanagement – investeringen

In de volgende tabel wordt het geprognosticeerde verloop van de investeringen in parkmanagement gespecificeerd.

Investerings parkmanagement						
Parkmanagement investeringen	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	2.716.199	1.940.858	1.744.658	1.274.204	993.318	708.217
Lasten						
Blusvoorziening	244.467	156.000	-	-	-	-
Beveiliging	63.450	-	-	-	-	-
Bewegwijzering	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-
Rente	18.288	29.113	26.170	19.113	14.900	10.623
	326.205	185.113	26.170	19.113	14.900	10.623
Baten						
Deelcanon B (eenmalig)	-682.902	-81.313	-196.624	-	-	-
Overige opbrengsten	-118.644	-	-	-	-	-
	-801.546	-81.313	-196.624	-	-	-
Saldo lasten en baten	-475.341	103.800	-170.454	19.113	14.900	10.623
Afschrijving op de investering	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	1.940.858	1.744.658	1.274.204	993.318	708.217	418.841

Tabel 22: lasten en baten parkmanagement en de geprognosticeerde ontwikkeling van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen

Uit de tabel blijkt dat het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen de komende jaren geleidelijk afneemt. In de begrote lasten is rekening gehouden met een nog te verrichten investeringen in uitbreiding van de capaciteit van de blusvoorziening. Om alle bedrijven aan te kunnen sluiten moet het regelsysteem worden aangepast voor wat betreft tranche 1. Deze investering wordt in 2024 afgerond.

Het geïnvesteerd vermogen wordt afgewaardeerd vanuit de (bij uitgifte te ontvangen) investeringsbijdragen van bedrijven. Deze bijdrage is door het Dagelijks Bestuur vastgesteld op € 5,95 per m2 uitgeefbaar terrein. Daarnaast wordt jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Deze afschrijving resulteert in een negatief resultaat binnen RBT. Naar verwachting is de investering in 2030 afgewaardeerd. Per 31-12-2024 is de geschatte boekwaarde € 1,7 miljoen.

Parkmanagement – onderhoud en beheer

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de lasten die samenhangen met het onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen en de bijdrage die hiervoor jaarlijks in rekening wordt gebracht bij de bedrijven (€ 0,89 per m2).

Jaarexploitatie parkmanagement	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1 (na resultaatbestemming)	972.321	1.539.947	1.981.680	2.422.013	2.805.193	3.187.998
Lasten						
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	202.247	150.000	153.000	156.060	159.181	162.365
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening vervanging	41.765	230.000	236.900	244.007	251.327	258.867
Beveiliging	113.448	75.000	76.500	78.030	79.591	81.182
Parkmanagement kosten	20.070	47.500	48.050	117.810	120.166	122.570
Bewegwijzering / bedrijfsaanduidingsborden	3.035	25.000	25.200	25.404	10.612	10.824
Onderhoud hagen	7.764	55.291	56.397	57.525	58.675	59.849
Overige kosten, onvoorzien en inflatiecorrectie	3.102	17.140	17.447	21.221	20.881	21.298
Groot onderhoud blusvoorziening	164.434	65.000	-	-	-	-
Onttrekking voorziening groot onderhoud	-164.434	-65.000	-	-	-	-
Kosten open bedrijvendag	-	12.500	12.750	13.005	13.265	13.530
Totaal lasten	391.431	599.931	613.494	700.057	700.433	716.955
Baten						
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-959.057	-1.041.664	-1.053.827	-1.083.238	-1.083.238	-1.083.238
Bijdrage open bedrijvendag	-	-	-	-	-	-
Totaal baten	-959.057	-1.041.664	-1.053.827	-1.083.238	-1.083.238	-1.083.238
Resultaat	-567.626	-441.733	-440.332	-383.181	-382.804	-366.282
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement	567.626	441.733	440.332	383.181	382.804	366.282
Bestemmingsreserve per 31-12 (na resultaatbestemming)	1.539.947	1.981.680	2.422.013	2.805.193	3.187.998	3.554.280

Tabel 23: jaarexploitatie parkmanagement: lasten en baten

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat dit saldo jaarlijks wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve parkmanagement. Naar schatting is per 31-12-2024 een bestemmingsreserve van € 2,0 miljoen opgebouwd (na resultaatbestemming 2024).

Erfpacht en verhuur

In onderstaande tabel wordt een weergave geven van de exploitatie van erfpachtgronden.

Erfpacht en verhuur: jaarexploitatie	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Lasten						
Erfpacht - rente	382.165	957.245	948.793	940.050	931.006	921.652
Erfpacht - afwaardering	9.397.735	563.488	582.858	602.902	623.645	645.112
Verhuur - rente	31.943	74.962	73.202	71.414	69.600	67.759
Verhuur - afschrijving	107.254	117.384	119.144	120.932	122.746	124.587
Verhuur - dotatie aan voorziening groot onderhoud	-	63.338	63.338	63.338	63.338	63.338
Overig erfpacht / verhuur (pacht Rijksvastgoedbedrijf)	36.023	20.500	20.910	21.328	21.755	22.190
Totaal uitgaven	9.955.120	1.796.917	1.808.244	1.819.964	1.832.090	1.844.637
Baten						
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-11.323.702	-2.776.356	-2.776.356	-2.776.356	-2.776.356	-2.776.356
Verhuur - ontvangsten	-287.500	-343.875	-402.375	-425.340	-433.847	-442.524
Totaal inkomsten	-11.611.202	-3.120.231	-3.178.731	-3.201.696	-3.210.203	-3.218.880
Resultaat	-1.656.082	-1.323.315	-1.370.487	-1.381.733	-1.378.113	-1.374.244

Tabel 23: jaarexploitatie erfpacht: lasten en baten

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien.

Onderhoud en beheer openbare ruimte

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in 2024. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud.

Onderhoud en beheer openbare ruimte	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Lasten						
Beheer en onderhoud openbare ruimte	110.569	87.688	89.442	91.231	93.055	94.916
Gladheidsbestrijding	5.407	10.672	10.672	10.672	10.672	10.672
Begeleiding beheer en onderhoud openbare ruimte (IIB)	10.638	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	235.914	236.054	-	-	-	-
Totale uitgaven	362.528	354.414	120.514	122.710	124.951	127.237
Baten						
Bijdrage gemeente Almelo	-362.528	-354.414	-120.514	-122.710	-124.951	-127.237
Resultaat						
		-	-	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 1-1	835.319	1.071.233	1.307.287	-	-	-
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	235.914	236.054	-	-	-	-
Uitkering voorziening groot onderhoud aan Almelo	-	-	-1.307.287	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 31-12	1.071.233	1.307.287	-	-	-	-

Tabel 24: jaarexploitatie openbare ruimte: lasten en baten

Omdat de uitgaven aan beheer en onderhoud worden doorbelast aan de gemeente Almelo, is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo. In de begroting is verondersteld dat de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud in 2025 wordt terugbetaald aan de gemeente Almelo.

Energyhub

Tussen RBT, de provincie Overijssel, OostNL, vier op het XL Businesspark gevestigde bedrijven en Enexis is in 2023 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin ligt de intentie vast om te komen tot bindende samenwerkingsafspraken om de Smart Energy Hub vorm te geven. Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd

met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Dit ook als cofinanciering van de subsidieaanvraag die hiervoor in het kader van de Regiodeal is ingediend. Definitieve besluitvorming over deze investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend. Vooruitlopend daarop heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een bijdrage van € 150.000 beschikbaar te stellen om eerste stappen te kunnen zetten en deze bijdrage te dekken vanuit het investeringsbudget. Dit budget is in de begroting opgenomen, evenals de onttrekking uit de reserve investeringsbudget. Met de investering in laadinfrastructuur en batterijen is nog geen rekening gehouden. Dit wordt separaat ter besluitvorming voorgelegd nadat de subsidie is toegekend en business case is uitgewerkt.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen

Sinds 1 januari 2017 is de wet 'Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen' van toepassing. Tot en met 2022 was RBT geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Dit omdat kan worden beargumenteert dat sprake is van een cluster van activiteiten en de optelsom van het resultaat van deze activiteiten verlieslatend is. Dit bleek uit adviezen van PWC. Met ingang van 1-1-2023 is wél vennootschapsbelasting verschuldigd, omdat de grondexploitatie verder is verbeterd. In voorliggende begroting is een schatting opgenomen van de verschuldigde vennootschapsbelasting. In onderstaande tabel wordt het begrote resultaat van alle activiteiten weergegeven, inclusief de (door adviesbureau Fiscalade) geschatte VPB last.

Resultaat per programma	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjarenraming		
				2026	2027	2028
Erfpachtbedrijf	1.656.082	1.323.315	1.370.487	1.381.733	1.378.113	1.374.244
Beheer parkmanagement	567.626	441.733	440.332	383.181	382.804	366.282
Afwaardering parkmanagement voorzieningen	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Bovenwijkse voorzieningen	-749.064	-81.996	-198.276	-	-	-
Winstneming grondexploitatie	2.154.521	673.760	1.100.645	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-683.037	-675.939	-673.841	-575.019	-575.255	-571.424
Resultaat	2.646.128	1.380.873	1.739.348	889.894	885.663	869.102
Resultaatbestemming (besluitvorming bij jaarrekening)						
Af: storten in bestemmingsreserve parkmanagement	567.626	441.733	440.332	383.181	382.804	366.282
Storting in de algemene reserve	2.078.502	939.140	1.299.015	506.714	502.858	502.820
Totaal resultaatbestemming	2.646.128	1.380.873	1.739.348	889.894	885.663	869.102

Tabel 25: resultaat per programma en VPB last

Taakveldoverzicht

In het Besluit Begroting en Verantwoording is voorgeschreven dat de begroting van lasten en baten per taakveld wordt weergegeven. Dit taakveldoverzicht is opgenomen in onderstaande tabel.

Taakveldoverzicht 2024	Realisatie 2023			Begroting 2024			Begroting 2025		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	-13.084.305	14.602.042	1.517.737	-3.899.333	4.558.789	659.456	-4.026.807	5.054.957	1.028.151
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	-12.965.661	11.955.914	-1.009.747	-3.899.333	3.177.915	-721.418	-4.026.807	3.315.609	-711.197
0.10 Mutaties reserves	-118.644	0	-118.644	0	0	0	0	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		2.646.128	2.646.128		1.380.873	1.380.873		1.739.348	1.739.348
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-2.246.261	2.133.981	-112.280	-1.344.261	1.276.569	-67.692	-522.889	397.107	-125.782
2.1 Verkeer en vervoer	-362.528	362.528	0	-354.414	354.414	0	-120.514	120.514	0
2.4 Ec. havens en waterwegen	-1.883.733	1.771.453	-112.280	-989.847	922.156	-67.692	-402.375	276.593	-125.782
3. Economie	-20.016.431	18.610.974	-1.405.457	-3.126.872	2.535.108	-591.764	-7.761.945	6.859.576	-902.369
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	-20.016.431	18.610.974	-1.405.457	-3.126.872	2.535.108	-591.764	-7.761.945	6.859.576	-902.369
Totaal	-35.346.997	35.346.997	0	-8.370.466	8.370.466	0	-12.311.640	12.311.640	0

Tabel 26: taakveldoverzicht conform BBV