KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

Liquidatieplan

GR Regionaal Bedrijventerrein Twente



Concept versie 0.8 t.b.v. DB en AB RBT van 2 juli 2025

12 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Achtergrond en aanleiding 3
1.2 Opdracht van DB aan de projectgroep Opheffen RBT 3
1.3 Verschil opheffingsplan en liquidatieplan 4
1.4 Leeswijzer 4

2. Spelregels en uitgangspunten 5

3. Consequenties van de opheffing 7

3.1 Relatielijnen beëindigen 7
3.2 Consequenties voor de uitvoering van de taken 8

4. De taken 10

4.1 Grondexploitatie 10
4.2 Erfpachtbedrijf 13
4.3 Laad- en loskade(s) en containeroverslagterrein 14
4.4 Parkmanagementvoorzieningen 15
4.5 Openbare ruimte 16
4.6 Smart Energy Hub 16

5. Het bezit en de schulden 19

6. De verplichtingen 22

7. Het archief 23

8. Liquidatiebegroting 24

8.1 Liquidatiebegroting 24
8.2 Risicoparagraaf 25

9. Liquidatieproces 27

Bijlagen

Bijlage 1 – Onderbouwing voorstel erfpachtbedrijf

Versie	Besproken in	Doorgevoerde aanpassingen
0.1	Projectgroep Opheffen RBT 12/06/2024	Zie separaat revisieverslag
0.2	Projectgroep Opheffen RBT 13/11/2024	Zie separaat revisieverslag
0.3	Projectgroep Opheffen RBT 05/03/2025	Zie separaat revisieverslag
0.4	Projectgroep Opheffen RBT 02/04/2025	Cijfers geactualiseerd naar aanleiding van besluiten DB RBT op 26 maart 2025
0.5	Projectgroep Opheffen RBT 11/04/2025	Actualisatie teksten en cijfers op basis van aangepaste jaarrekening 2024
0.6	Projectgroep Opheffen RBT 14/05/2025	Actualisatie planning
0.7	Projectgroep Opheffen RBT 11/06.2025	Actualisatie planning
0.8	DB/AB RBT 2 juli 2025	Geen inhoudelijke aanpassingen nodig behoudens tekstuele correctie op p13

1. Inleiding

De gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente heeft tot taak het ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van het bedrijventerrein groot ongeveer 180 hectare. Onder deze taak is alles begrepen, wat in de ruimste zin des woords met de ontwikkeling en realisering en de exploitatie en het beheer samenhangt.

1.1 Achtergrond en aanleiding

De gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo alsmede de provincie Overijssel zijn in 2005 de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente aangegaan (hierna: RBT) voor onbepaalde tijd met als doen te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling, realisatie en beheer van een hoogwaardig , grootschalig en duurzaam bedrijventerrein van bovengemeentelijke betekenis, aard en omvang. Het bedrijventerrein wordt 'XL Businesspark Twente' genoemd.

Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert en voerde het RBT een actief grondbeleid. In totaal is per 31-12-2024 121 van de ca. 125 hectare bouwgrond uitgegeven (circa 97% van het terrein). Over de resterende kavels vinden gesprekken plaats met gegadigden.

Nu bijna alle kavels in erfpacht zijn uitgegeven, heeft het algemeen bestuur 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 december 2024 te effectueren. Nadat in het voorjaar van 2024 het opheffingsplan door het bestuur is goedgekeurd met daarin de uitgangspunten en processtappen van de opheffing, is door de projectgroep Opheffen RBT verder gewerkt aan het opstellen van het liquidatieplan en het voorbereiden van voorstellen voor de overdracht of beëindiging van alle boedelonderdelen. Tegelijkertijd is door de gemeente Almelo gewerkt aan een projectplan om tot invlechting van enkele boedelonderdelen te komen. In de zomer van 2024 is duidelijk geworden dat opheffing per 31 december 2024 niet haalbaar was en is de beoogde opheffingsdatum naar 1 juli 2025 uitgesteld. In dit liquidatieplan is een planning opgenomen die voorziet in opheffing van het RBT per 1 januari 2026.

1.2 Opdracht van DB aan de projectgroep Opheffen RBT

Dit liquidatieplan is opgesteld door de projectgroep Opheffen RBT waarin inhoudelijk deskundige vertegenwoordigers van de deelnemers zitting hebben. De directeur van het projectbureau RBT is opdrachtgever voor de externe projectleider, die het proces van opheffing begeleidt. De werkorganisatie van het RBT heeft een belangrijke rol door de status van de verschillende taken en boedelonderdelen van het RBT aan de deelnemers toe te lichten.

Het DB heeft de projectgroep Opheffen RBT de opdracht gegeven om alle voor een zorgvuldige opheffing noodzakelijke werkzaamheden te verrichten, waaronder het maken van afspraken over de overname van:

- de openbare ruimte
- de nog uit te geven bedrijfskavels
- de parkmanagementvoorzieningen
- de erfpachtportefeuille
- de (overige) door RBT aangegane verplichtingen
- de Smart Energy Hub (SEH).

In dit liquidatieplan wordt ingegaan op ieder van de genoemde onderwerpen.

1.3 Verschil opheffingsplan en liquidatieplan

In de voorbereidende stukken wordt zowel gesproken over een opheffingsplan als een liquidatieplan. Wat is het verschil?

Het opheffingsplan biedt vooral procesmatige informatie, terwijl het liquidatieplan vooral inhoudelijke informatie geeft over de consequenties van de opheffing van het RBT. In het eerder opgeleverde opheffingsplan worden planning, proces en activiteiten beschreven die nodig zijn om te komen tot vereffening van het vermogen van het RBT. Dit liquidatieplan geeft inzicht in de organisatorische, juridische, fiscale en bedrijfseconomische / financiële consequenties van de opheffing van de gemeenschappelijke regeling RBT inclusief een voorstel voor vereffening en overdracht. In het liquidatieplan worden dus de financiële verplichtingen en de overige gevolgen van de opheffing geregeld (Regeling RBT, artikel 27 lid 3) en voorziet het daarmee in de verplichting van de deelnemers tot deelneming in de financiële gevolgen van de opheffing (regeling RBT, artikel 27 lid 4).

Dit liquidatieplan bevat voor de deelnemende partijen alle informatie die nodig is om tot een definitief besluit te kunnen komen om tot opheffing over te gaan. Dit markeert de start van het feitelijke liquidatieproces. Na vaststelling van het liquidatieplan zal het RBT samen met de gemeente Almelo uitvoering geven aan het liquidatieplan. Er wordt dan een liquidatiecommissie ingesteld bestaande uit de leden van het Dagelijks Bestuur. De liquidatiecommissie krijgt mandaat om afspraken te maken en een plan van verdeling vast te stellen met de Coöperatie Parkmanagement over de aan de Coöperatie over te dragen taken.

Na afronding van de liquidatiewerkzaamheden wordt een liquidatieverantwoording opgesteld door de vereffenaar, wordt de liquidatieverantwoording vastgesteld door de in te stellen liquidatiecommissie en wordt als laatste stap de GR RBT juridisch ontbonden.

1.4 Leeswijzer

Allereerst worden in hoofdstuk 2 de inhoudelijke uitgangspunten nog eens weergegeven die in het opheffingsplan zijn vastgelegd en zijn vastgesteld door het bestuur.

Daarna wordt per onderdeel van de boedel de beoogde wijze van overdragen of beëindiging beschreven.

2. Spelregels en uitgangspunten

In het opheffingsplan zijn de volgende inhoudelijke uitgangspunten weergegeven:

a. Activa en passiva worden verdeeld na aftrek van alle met de opheffing en liquidatie samenhangende kosten naar rato van de verhoudingen zoals die golden ten tijde van de inbreng of het ontstaan van die activa en die ten tijde van het ontstaan van de passiva.

   De rato van de verhoudingen waarnaar in dit lid wordt verwezen is sinds de oprichting van de GR ongewijzigd gebleven, waardoor de verdeling van het vermogen derhalve met toepassing van de gebruikelijke verdeelsleutel zal worden uitgevoerd. Deze verdeelsleutel is:

   - 23% provincie Overijssel;
   - 23% gemeente Almelo;
   - 23% gemeente Enschede;
   - 23% gemeente Hengelo en
   - 8% gemeente Borne.

   Aanvullend hierop is voor het ingelegde Investeringsbudget van € 9 miljoen (dat door de deelnemers in de periode 2017 t/m 2021 is ingelegd) bij restitutie van het restant de verdeelsleutel van toepassing die gold bij storting (provincie 50%, Enschede, Hengelo en Almelo ieder 14,94% en Borne 5,19%).

b. De basis voor de verdeling van de activa en passiva over de deelnemers vormt de laatst vastgestelde jaarrekening RBT (boekjaar 2025). Wanneer de liquidatie niet op 1 januari 2026 kan plaatsvinden dient in de loop van 2026 een aparte liquidatiebalans te worden opgesteld.

c. In afwijking van de GR RBT, artikel 27 lid 6, wordt afgezien van het opstellen van een sociaal plan en het betrekken van de sociale partners (GO) in het opheffingsproces omdat het RBT geen personeel in dienst heeft. Wel dienen de werkgevers van de medewerkers die bij de GR RBT zijn gedetacheerd tijdig te anticiperen op de beëindiging van de taken van de GR RBT. Wanneer de werkzaamheden van de gedetacheerde medewerkers stoppen, zal pas op een later moment duidelijk zijn. De voorwaarden waaronder de detachering plaats vindt is geregeld in de detacheringsovereenkomsten. Hierin is een datum opgenomen waarop de detachering eindigt. De van de gemeenten ingehuurde medewerkers hebben een terugkeergarantie. Hieraan moet invulling worden gegeven bij terugkeer.

d. Kosten van externe inhuur en overige frictiekosten verbonden aan de opheffing mogen niet ten laste van de grondexploitatie worden gebracht en zullen afzonderlijk in beeld worden gebracht. Interne uren van ambtelijk adviseurs van de deelnemers komen niet voor doorberekening aan het RBT in aanmerking.

Naast de reeds door het AB vastgestelde uitgangspunten zijn er aanvullende uitgangspunten waarmee rekening dient te worden gehouden ten aanzien van overdracht en proces, te weten:

e. Voor het beheer, onderhoud en instandhouding van de openbare ruimte van het plangebied RBT (incl. openbare kade) geldt dat dit wordt overgedragen aan de gemeente Almelo (inclusief de door Almelo binnen RBT opgebouwde onderhoudsvoorziening), tot wiens grondgebied het betreffende openbaar gebied behoort (regeling RBT, artikel 3, lid 8). De gemeente Almelo wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van dit openbaar gebied en aanvaardt dit in de toestand waarin het zich op het moment van overdracht bevindt.
f. Voor zover er na de liquidatie nog werkzaamheden 'niet zijnde beheer en onderhoud' moeten worden uitgevoerd in het kader van de afronding van de openbare ruimte, zullen deze voor rekening en risico door de gemeente Almelo uitgevoerd worden. In de grondexploitatie van het RBT is rekening gehouden met de kosten voor deze afrondende werkzaamheden.
g. Voor de overige over te dragen structurele activiteiten en lopende projecten van het RBT wordt door de deelnemers gezamenlijk beoordeeld aan welke organisatie deze activiteiten kunnen worden overgedragen. Dit betreft deels incidentele activiteiten zoals resterende verkopen van onroerend goed (vastgoed en gronden buiten het bedrijvenpark), uitgiften in erfpacht van resterende kavels op het bedrijvenpark, de ontwikkeling van de energyhub en deels structurele activiteiten (parkmanagement, erfpacht, havenfaciliteiten) en aangetrokken leningen.
h. Het bestuur van RBT en de deelnemers aan de regeling spannen zich in de kosten van opheffing zo laag mogelijk te houden.
i. Zodra het besluit "voornemen tot opheffing" door deelnemers is genomen, spant het bestuur van de regeling zich in te anticiperen op opheffing door bijvoorbeeld terughoudendheid bij het aangaan van- en het continueren van meerjarige verplichtingen en contracten en het tijdig beëindigen of overdragen van contracten.

De genoemde uitgangspunten en spelregels zullen door de projectgroep Opheffen RBT en de vereffenaar worden bewaakt.

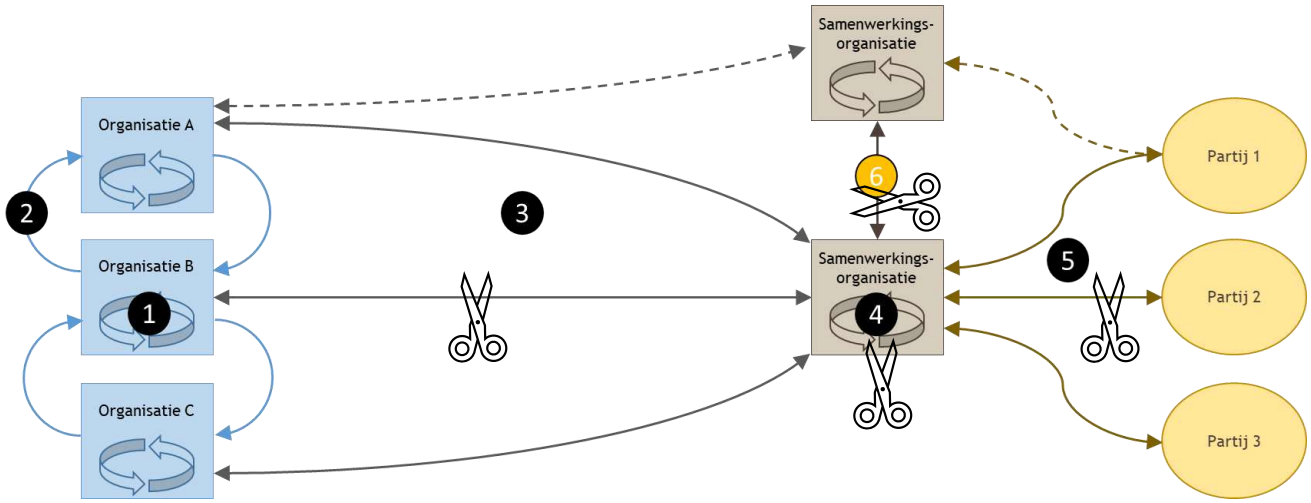
3. Consequenties van de opheffing

Dit liquidatieplan is het resultaat van de uitvoering van de tweede fase in het liquidatieproces. De doelstelling van de tweede fase in het proces van opheffing is om alle informatie te verzamelen over de consequenties van de opheffing voor de deelnemers van het RBT en de (overige) stakeholders, zoals de coöperatie parkmanagement en de leveranciers van het RBT.

3.1 Relatielijnen beëindigen

Om het RBT juridisch te kunnen ontbinden, dienen alle relatielijnen tussen het RBT en andere partijen te worden beëindigd (of te worden overgedragen), zoals in onderstaande figuur is weergegeven.

Figuur: relatielijnen doorknippen (governance, juridisch, financieel)



De relatielijnen die moeten worden beëindigd zijn relatie 3 t/m 6. Relatielijnen die als gevolg hiervan mogelijk moeten worden gewijzigd zijn relatielijnen 1 en 2.

De consequenties van het 'doorknippen' van de relatielijnen worden beschreven in dit liquidatieplan. In dit plan worden alle gevolgen in beeld gebracht op het gebied van:

- de structurele taken (primaire processen)
- het bezit en de schulden
- de verplichtingen jegens derden en de verplichtingen van derden jegens het RBT
- het archief

3.2 Consequenties voor de uitvoering van de taken

Voor wat betreft de consequenties voor de taken geldt, dat onderscheid moet worden gemaakt in drie soorten taken:

a. Structurele taken die eindig zijn. Dit zijn de resterende verkopen van onroerend goed (vastgoed en gronden buiten het bedrijvenpark), uitgiften in erfpacht van resterende kavels op het bedrijvenpark en de ontwikkeling van de energyhub. Deze taken worden zoveel mogelijk door de werkorganisatie van het RBT zelf afgerond of aan de gemeente Almelo overgedragen.
b. Structurele taken die na de liquidatie doorlopen en moeten worden overgedragen. Dit zijn de taken op het gebied van het parkmanagement, de erfpachtadministratie en -inning en het beheer van de havenfaciliteiten. Deze taken worden aan de coöperatie Parkmanagement XL Businesspark overgedragen of aan de gemeente Almelo of aan een door de deelnemers opgerichte entiteit.
c. Incidentele taken in het kader van de opheffing zijn het beëindigen of overdragen van alle (contractuele) verplichtingen van de entiteit RBT en het aflossen (of overdragen) van de aangetrokken leningen. Ook het opstellen van het liquidatieplan, plan van verdeling en liquidatieverantwoording behoren tot de incidentele taken. Deze taken worden door de projectgroep Opheffen RBT onder verantwoordelijkheid van het bestuur uitgevoerd.

Het definitieve opheffingsbesluit kan niet eerder worden genomen dan nadat het RBT met de ontvangende partijen voor de taaksoorten genoemd onder a) en b) sluitende afspraken heeft gemaakt over de overdracht van de taken , er voldoende zicht bestaat op een zorgvuldige overgang van taken en eventuele resterende open einden zijn voorzien van een reële terugvaloptie.

Deel II Beschrijving van de boedel

In dit deel wordt de ‘boedel’ van RBT beschreven. De ‘boedel’ wordt beschouwd in de meest brede zin van het woord en bestaat uit:

a) de taken
b) het bezit en de schulden
c) de verplichtingen jegens derden en de verplichtingen van derden jegens het RBT
d) het archief

Het RBT heeft geen personeel in dienst. Voor de uitvoering van de taken is extern personeel ingehuurd door het RBT of personeel ingeleend van de deelnemers.

4. De taken

De taken van het RBT bestaan uit:

1. de grondexploitatie (voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming)
2. het erfpachtbedrijf
3. de laad- en loskade(s) en het containeroverslagterrein
4. het parkmanagement
5. het beheer van de openbare ruimte
6. de Smart Energy Hub (SEH).

Per onderdeel van de taken wordt een voorstel gedaan en daarbij wordt benoemd wat nog nadere uitwerking vergt. Voor alle onderdelen geldt dat een fiscaal advies nodig is, om inzicht te krijgen in de exacte gevolgen van overdracht voor RBT en de overnemende partij. Wanneer overeenstemming bestaat over voorliggend voorstel kan genoemd advies worden ingewonnen en tevens kan dan het liquidatieplan worden afgerond.

4.1 Grondexploitatie

Het voeren van de grondexploitatie is de hoofdtaak van het RBT. In het kader van het voeren van de grondexploitatie worden de volgende activiteiten verricht:

#	*Activiteit*	*R2024*	*P2025*
1	het verwerven van ruwe bouwgrond	*100%*	*100%*
2	het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	*99%*	*100%*
3	de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	*92%*	*94%*
4	het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	*94%*	*96%*
5	plankosten	*93%*	*97%*
6	uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	*96%*	*97%*
7	verkoop van bestaande gebouwen	*66%*	*66%*

De actuele grondexploitatie sluit op een positief resultaat van € 13,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027 en is in de jaarverantwoording over 2024 geïntegreerd.

De boekwaarde (het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten) per 31-12-2024 is € 8,8 miljoen positief. Omdat er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten vormt rente binnen RBT geen kostenpost. Voor de gemeente Almelo is dat wél het geval omdat een koopsom moet worden betaald voor de grond en afrondende investeringen nodig zijn. Deze uitgaven gaan voor een belangrijk deel voor de baat (de opbrengsten uit uitgifte) en moeten dus worden gefinancierd door de gemeente Almelo tegen de dan geldende rente.

De balanswaarde per 31-12-2024 is € 3,3 miljoen, gebaseerd op:

- De hiervoor toegelichte boekwaarde van € 8,8 mln. positief
- De uit de grondexploitatie genomen winst in de periode 2021 t/m 2023 (€ 10,1 mln.) en de winstneming over 2024 (€ 2,0 mln.)

Voorstel:

De grondexploitatie over te dragen aan de gemeente Almelo tegen een koopsom waarbij voor de gemeente een neutrale en risicoarme exploitatie mogelijk is. De gemeente Almelo neemt de grondexploitatie dan over zonder nacalculatie.

Met behulp van een rekenmodel wordt bepaald bij welke koopsom deze neutrale en risicoarme exploitatie mogelijk is. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Er wordt rekening gehouden met de door de gemeente Almelo te betalen marktconforme rente; deze rente wordt vastgesteld op basis van de kostprijs die BNG in rekening brengt aan de gemeente.
2. Er wordt rekening gehouden met een opslag van 10% op de nog te realiseren kosten en afslag van 5% op de nog te realiseren opbrengsten

Winsten op de grondexploitatie worden (conform BBV) genomen naar rato van voortgang van het project (percentage of completion). Daarbij wordt op grond van het voorzichtigheidsbeginsel een (zelfde) opslag op nog te maken kosten en afslag op nog te realiseren opbrengsten gehanteerd.

In totaal kan op de grondexploitatie nog een winst van € 1,35 mln. worden genomen, waarvan naar schatting € 1,1 mln. ná 01-01-2026. Bij overdracht conform voorliggend voorstel komt deze laatste winstneming te vervallen.

In totaal wordt € 1,1 miljoen aan winst niet binnen RBT genomen. Dit hangt samen met:

1. de keuze om de grondexploitatie vóór afronding over te dragen, waardoor rekening moet worden gehouden met het door de gemeente Almelo maken van rentekosten ter financiering van o.a. de overnamesom (€ 0,6 mln.)
2. “afkoop” van risico’s aan de gemeente Almelo met betrekking tot de nog te realiseren kosten en opbrengsten (€ 0,5 mln.), waardoor nacalculatie niet langer nodig is.

De winst over 2025 (naar schatting € 0,2 mln.) wordt wél binnen het RBT genomen en komt ten gunste van alle deelnemers. De ná overdracht te nemen winsten (waarop gelet op de risico op- en afslag een redelijke kans is) komen ten gunste van Almelo. Uiteraard geldt dat wanneer de risicoreservering onvoldoende blijkt dit dan ook ten laste van de gemeente komt.

Ter toelichting op de gehanteerde uitgangspunten:

- Het door Almelo genoemde rentepercentage van 3% is gebaseerd op de rentestand eind 2024. De hoogte van de rekenrente zal definitief worden vastgesteld op de datum van overdracht en gelijk zijn aan de rente die BNG in rekening brengt aan Almelo voor de lening die Almelo moet afsluiten voor de overname van de nog uit te geven kavels en gebouwen en nog te realiseren kosten. Daarbij wordt de projectrente gehanteerd en niet de omslagrente. Dit omdat Almelo de aankoop van de gronden niet uit eigen vermogen kan bekostigen en zelf financiering zal moeten vinden. De omslagrente is

gebaseerd op de bestaande activa van de gemeente. Indien deze zou worden gevolgd zou deze stijgen als gevolg van de extra financieringsbehoefte.

- De voorgestelde op- en afslag op kosten en opbrengsten van respectievelijk 10% en 5% is de afgelopen jaren bij de berekening van de winstneming consequent gehanteerd (op basis van het voorzichtigheidsbeginsel). Deze lijn wordt voortgezet.

Bij overdracht per 31-12-2024 zou, uitgaande van de gehanteerde percentages, een risico-afslag van € 0,65 miljoen van toepassing zijn. Dit komt nagenoeg overeen met de uitkomst van de risicoanalyse op de actuele grondexploitatie. Deze laat uitgaande van een bandbreedte van +/- 20% op kosten en opbrengsten en acceptatie van 10% restrisico, een maximale verslechtering van +/- € 0,7 mln. zien. Dit bevestigt het beeld dat de gehanteerde risico-opslag redelijk is.

4.2 Erfpachtbedrijf

De kavels op het XL Businesspark Twente zijn (en worden) uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (landlease). T/m 31-12-2024 is 121 hectare (97% van de bedrijfskavels) in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Van dit oppervlak is voor circa 55% de grondwaarde afgekocht en voor circa 45% gekozen voor betaling in termijnen. Laatstgenoemde gronden staan per 31-12-2024 voor € 63,3 miljoen op de balans. De geschatte boekwaarde per 31-12-2025 is € 62,7 miljoen.

Voorstel:

1. De gemeente Almelo neemt de erfpachtportefeuille tegen boekwaarde over, beheert deze ongewijzigd en keert winsten en verliezen op nacalculatie jaarlijks uit aan de deelnemers, op basis van de in de gemeenschappelijke regeling vastgelegde verdeelsleutel.
2. De gemeente Almelo roept in 2028 de oud-deelnemers van het RBT bij elkaar om het afkoopscenario opnieuw te agenderen. Er is dan mogelijk een beter inzicht en een kleiner afkooprisico voor de (dan oud-) deelnemers van het RBT.

Over dit voorstel bestaat op hoofdlijnen overeenstemming. Het college van Almelo heeft uitgesproken dat zij bereid is om de gemeenteraad voor te stellen om de erfpachtportefeuille tegen boekwaarde over te nemen en tot uiterlijk 2073 te beheren onder de volgende voorwaarden:

a. De winsten (en eventuele verliezen) worden op basis van nacalculatie met de deelnemers gedeeld.
b. Alle direct aan de erfpachtportefeuille gerelateerde kosten zijn verrekenbaar.
c. Er wordt vooraf een fee verrekend ter dekking van beheerskosten van erfpachtcontracten die afgekocht zijn.

De huidige kosten die de projectorganisatie maakt voor het beheer van de erfpachtportefeuille bedragen € 25.000. Deze kosten zullen door de gemeente Almelo jaarlijks worden geïndexeerd en in de nacalculatie van de erfpachtexploitatie worden meegenomen. Op basis van een op te stellen DVO (welke separaat van dit liquidatieplan in besluitvorming wordt gebracht) zullen de kosten en baten van de erfpachtportefeuille met de (oud-) deelnemers van het RBT worden verrekend.

4.3 Laad- en loskade(s) en containeroverslagterrein

Het RBT beschikt over twee havenfaciliteiten. Dit betreft een openbare kade van circa 150 meter en een private havenfaciliteit die is verhuurd aan C.T.T. Tot het gehuurde behoort de kade van circa 300 meter, de kraanrail, het containeroverslagterrein en het om het gehuurde gesitueerde hekwerk inclusief toegangspoort. Op het gehuurde is een kantoorgebouw gerealiseerd en een portaalkraan geïnstalleerd door de huurder.



De openbare kade is volledig uit subsidies bekostigd. De subsidie wordt per 31-12-2024 afgerekend en er resteert geen boekwaarde. Het aan C.T.T. verhuurde (31.003 m2) staat per 31-12-2024 voor € 4,8 miljoen op de balans. Daarvan heeft € 3,9 miljoen betrekking op de grondwaarde en € 0,9 mln. op het containeroverslagterrein en het hekwerk. De oorspronkelijke investering was hoger: de kade en kraanbaan zijn bekostigd uit subsidies van het Rijk en de regio. De geschatte boekwaarde per 31-12-2025 is € 4,7 miljoen.

Verhuurde laad- en loskade

Voor de private havenfaciliteiten lag het voorstel voor om deze tegen de getaxeerde waarde V.O.N. over te dragen aan de gemeente Almelo (€ 5,9 mln.). Omdat de gemeente de verhuur van het containeroverslagterrein niet als kerntaak beschouwt en de aankoopsom V.O.N. te hoog vindt is overeengekomen om de laad- en loskade tegen de getaxeerde waarde k.k. over te dragen aan de gemeente Almelo (€ 5,35 mln.). Voor het RBT is dit acceptabel omdat via een openbare verkoopprocedure op de markt naar verwachting een vergelijkbare opbrengst zou worden gerealiseerd.

Openbare kade

De openbare kade maakt deel uit van de openbare ruimte. Het beheer en onderhoud wordt reeds door de gemeente gedekt.

Overdracht erfpachtrecht staat

Bij overdracht van de kades gaan ook de in erfpacht verkregen gronden van de staat over. De daarmee samenhangende erfpachtcanon komt dan ten laste van de gemeente Almelo. Hiertegenover staan de inkomsten uit huur, haven- en kadegeld, op basis van de havenverordening. De erfpachtcanon is circa € 21.500 op prijspeil 2024 en ziet toe op het water (de inkassing), de containerkade en de openbare kade.

Voorstel:

- de laad- en loskade tegen de getaxeerde waarde kosten koper (k.k.) over te dragen aan de gemeente Almelo (€ 5,35 mln.);
- 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

4.4 Parkmanagementvoorzieningen

De parkmanagementvoorzieningen staan per 31-12-2024 voor € 1,75 miljoen op de balans. De geschatte boekwaarde per 31-12-2025 is € 1,5 miljoen. Voor groot onderhoud en vervanging van de blusvoorziening is een voorziening getroffen van € 0,15 miljoen. Per 31-12-2025 is deze naar schatting € 0,4 mln.

RBT is richting erfpachters de verplichting aangegaan om parkmanagementdiensten (waaronder bluswater) te leveren en ontvangt daarvoor een jaarlijkse vergoeding (Deelcanon B). Deze vergoeding (€ 0,89 per m^2) is vast totdat de leden van de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement (hierna: CPM) de begroting hebben vastgesteld.

Het voorgenomen standpunt van Almelo is om de parkmanagementvoorzieningen *niet* over te nemen. Daarmee is er hoogstwaarschijnlijk maar één partij die de voorzieningen en verplichtingen kan overnemen: de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement XL Businesspark (hierna: CPM). Dit is ook altijd beoogd: bedrijven hebben voor deze voorzieningen een eenmalige tegemoetkoming voldaan en in de algemene voorwaarden is het uitgangspunt omschreven dat na vaststelling van de begroting door de CPM een overeenkomst tot stand komt tussen RBT en de CPM.

Het Dagelijks Bestuur is in gesprek met de CPM over de over de overdracht van activa en verplichtingen. In 2025 vindt een actualisatie plaats van het Meerjarenonderhoudsplan. Dit MJOP komt eind 2025 beschikbaar en is bepalend voor de te maken afspraken over de overdracht. Voorgesteld wordt om de liquidatiecommissie het mandaat te verstrekken om de overdracht van parkmanagementdiensten tijdens de liquidatieperiode af te handelen.

Voorstel:

- Gelet op de huidige onzekerheden rondom de overdracht van de parkvoorzieningen en de verwachte langere termijn waarop duidelijkheid kan worden gecreëerd de liquidatiecommissie[1] 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 CPM de parkmanagementvoorzieningen tegen boekwaarde over te dragen aan de deelnemers en onder te brengen in een nieuw in te richten entiteit.

4.5 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte lag het voorstel voor om deze *om niet* over te dragen aan de gemeente Almelo, inclusief de binnen RBT (door de gemeente Almelo) opgebouwde voorziening voor groot onderhoud (van € 1,3 miljoen per 31-12-2025 en naar schatting € 1,5 miljoen per 31-12-2025). Over dit voorstel bestaat overeenstemming.

Voorstel:

- de openbare ruimte (eigendom, onderhoud en beheer) *om niet* over te dragen aan de gemeente Almelo
- de onderhoudsvoorziening van 1,5 miljoen euro (stand per liquidatiedatum) vrij te laten vallen ten gunste van de gemeente Almelo.

Aanvullend heeft het college van de gemeente Almelo ermee ingestemd om met het DB en de CPM het gesprek te voeren over door de CPM over te nemen (verzorgende) onderhoudstaken (en daarvoor benodigde jaarlijkse vergoeding). Dat gesprek moet nog plaatsvinden en hangt samen met de uitkomsten van de overdracht van parkmanagementvoorzieningen.

4.6 Smart Energy Hub

Het RBT heeft de afgelopen jaren een faciliterende rol gespeeld bij het tot stand komen van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst tussen een 7-tal bedrijven en Enexis. OostNL is daarbij ook betrokken (o.a. inzet procesbegeleider) en door RBT is Firan ingehuurd (inhoudelijke expertise).

Het DB RBT heeft in haar vergadering van 13 december 2023 besloten om een bijdrage van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor het inrichten van een Virtueel Lokaal Energie Systeem (VLES) t.b.v. de uitwerking

[1] Zie verder hoofdstuk 9.

van de hierboven genoemde samenwerkingsovereenkomst en deze bijdrage te dekken vanuit het investeringsbudget.

Aanvullend heeft het DB besloten om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen t.b.v. het gehele XL Businesspark. Dit betrof een principebesluit. Voorwaarde die is gesteld is dat vanuit de Regiodeal een bijdrage wordt toegekend van € 1,5 miljoen en een nadere uitwerking en business case wordt voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur.

Het RBT heeft op 15 maart 2024 een projectvoorstel ingediend in het kader van de Regiodeal om te kunnen investeren in de inrichting van een VLES, logistieke laadinfrastructuur en batterijen op het XL Businesspark. De Twenteboard heeft daarop de minimum variant toegekend, d.w.z. € 1,14 i.p.v. € 1,5 mln. bijdrage vanuit RD2. Voorwaarde die daarbij is gesteld is dat de juridische, technische en financiële haalbaarheid verder wordt uitgewerkt, zodat de subsidie ook daadwerkelijk kan worden beschikt. [2]

RBT vervult op dit moment een faciliterende rol en kassiersfunctie (investeringsbudget). Beide rollen kunnen bij beëindiging van de GR niet meer door RBT worden vervuld. Noch voor de faciliterende rol van RBT, noch voor de eigenaars- en regievoerdersrol SEH is momenteel een partij of rechtspersoon in beeld. OostNL heeft aangegeven deze rol niet (alleen) te kunnen vervullen.

Voorstel:

- De vanuit het investeringsbudget beschikbaar gestelde middelen (€ 3,5 miljoen.) tot uiterlijk 31-12-2027 bij de provincie Overijssel te stallen. De provincie biedt hiervoor een tijdelijke bewaarfunctie zonder rentevergoeding aan.
- Het RBT geeft in 2025 een adviesbureau opdracht om een gebiedsplan voor het gehele XL Businesspark op te stellen, bestaande uit een plan- en realisatiefase. Het adviesbureau geeft in haar advies aan welke toekomstbestendige energievoorzieningen mogelijk zijn, inclusief een mogelijke organisatorische/ bestuurlijke inrichting en financiële dekking. RBT fungeert hiervoor nog als opdrachtgever en zal voor liquidatie de facturering afhandelen. De kosten komen ten laste van het budget dat door het DB beschikbaar is gesteld voor inrichting van een Virtueel Lokaal Energiesysteem (€ 150.000).
- Op basis van dit advies zal een besluit, door de liquidatiecommissie in nauwe afstemming met de direct belanghebbenden (coöperatie parkmanagement, gemeente Almelo en deelnemende bedrijven aan de samenwerkingsovereenkomst), genomen worden over de start van de realisatiefase. Niet later dan medio 2026 moet duidelijkheid bestaan over inzet van middelen, organisatorische inrichting, financiële uitwerking, betrokken partijen en dergelijke.

[2] Strikt genomen betekent de toekenning van € 1,14 miljoen dat niet aan de voorwaarde van het besluit van het DB wordt voldaan (toekenning subsidie van € 1,5 miljoen). De aanname is echter dat de lagere toekenning van de subsidie past bij de intentie van het DB over het opnemen van deze voorwaarde.

- Vóór 31 december 2026 zullen de middelen – indien mogelijk en binnen de staatssteunkaders - als incidentele subsidie in één keer of fasegewijs tot uiterlijk 31-12-2027 uitbetaald worden aan een rechtspersoon die zich aantoonbaar committeert aan de verdere ontwikkeling van de SEH. Indien er ultimo 2026 geen rechtspersoon (bijv. coöperatie, ontwikkel BV) is die de ontwikkeling van de SEH oppakt en er (dus) ultimo 2026 geen subsidie is beschikt, vloeien de resterende middelen in januari 2027 naar rato van inleg* terug naar de deelnemers van de GR RBT. Ook zal de Twenteboard en de provincie Overijssel worden geïnformeerd dat geen gebruik wordt gemaakt van de resterende nog beschikbare regiodeal middelen. Dit betekent eveneens dat de bijdragen van de gemeenten aan het investeringsbudget tot eind 2026 niet opeisbaar zijn, anders dan met unanieme instemming van de liquidatiecommissie.

Voor de regiodealmiddelen geldt eveneens dat de provincie hiervoor als beschikkende instantie optreedt. Omdat deze middelen niet op de balans van het RBT staan, spelen deze in de liquidatie geen rol. Het is aan de Twenteboard en de provincie om voorwaarden te stellen voor de toekenning en besteding van deze subsidie.

* Naar rato van inbreng worden de investeringsmiddelen als volgt uitgekeerd:

Deelnemer	Inbreng	Investeringsbudget SEH
Provincie	50,00%	€ 1.750.000
Almelo	14,94%	€ 522.900
Hengelo	14,94%	€ 522.900
Enschede	14,94%	€ 522.900
Borne	5,19%	€ 181.650
Totaal		**€ 3.500.350**

5. Het bezit en de schulden

De totaalbalans per ultimo 2024 en 2025 (prognose) laat de volgende opstelling zien:

	2024	2025
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Materiele vaste activa		
Investeringen met een economisch nut		
* gronden en terreinen	4.772.846	4.666.420
* erfpachtsgronden	63.252.833	62.669.976
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut		
* parkmanagement	1.783.639	1.501.475
Financiele vaste activa		
Totaal vaste activa	69.809.318	68.837.871
Vlottende activa		
Voorraden		
Bouwgrond in exploitatie	3.329.986	4.990.179
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	163.364	163.364
Overige vorderingen	-	-
Liquide middelen		
Banksaldi **(sluitpost)**	302.169	1.862.582
Overlopende activa		
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	-	-
Transitoria	34.741	34.741
Vooruitbetaalde kosten	28.899	28.899
Overige (Nederlandse overheidslichamen)	951.313	17.432
Totaal vlottende activa	4.810.472	7.097.197
Totaal vaste en vlottende activa	74.619.790	75.935.068
Passiva		
Vaste passiva		
Eigen vermogen		
Algemene reserve	6.654.624	13.052.846
Toevoeging bestemmingreserve parkm./erfpacht aan algemene reserve	2.539.946	
Resultaat in jaar	3.858.276	1.331.223
Bestemmingsreserve investeringsbudget	5.202.512	5.052.512
Voorzieningen		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	1.793.983	1.989.967
Vaste schulden, met een rentetypische looptijd van een jaar of langer		
Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	416.986	416.986
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen	53.000.000	53.000.000
Totaal vaste passiva	73.466.327	74.843.534
Vlottende passiva		
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar.		
Opgenomen kasgeldleningen	-	-
Overige schulden		
Crediteuren	294.227	294.227
Overlopende passiva		
Transitorische rente	37.667	37.667
Per saldo verschuldigde omzetbelasting	-	
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen	-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	821.569	759.640
Totaal vlottende passiva	1.153.463	1.091.534
Totaal vaste en vlottende passiva	74.619.790	75.935.068

Het ‘bezit’ van het RBT bestaat uit de activa op de balans. De schulden uit de passiva op de balans minus het eigen vermogen. Uit deze balans blijkt dat het grootste deel van de balans bestaat uit de waarde van de erfpachtgronden en de daaraan gekoppelde leningen. Bij overdracht van de erfpachtgronden aan de gemeente Almelo is geen overdrachtsbelasting aan de orde. Wel zal bij de vereffening sprake zijn van een aanslag Vpb. In het kader van de vereffening zal aan de deelnemers eerst een voorlopige afrekening van de grondexploitatie plaatsvinden. Afhankelijk van het exploitatieresultaat in het laatste boekjaar en de afspraken omtrent de overdracht van de resterende nog niet verkochte kavels aan de gemeente Almelo kan het vereffeningsaldo worden opgemaakt.

Ieder van de balansposten zullen leeg moeten worden geboekt (bezittingen en schulden vallen dan tegen elkaar weg) uitmondend in een liquidatiebalans.

In onderstaande tabel worden de over te dragen taken weergegeven en het geschatte resultaat op de overdracht.

	Geschatte	Overdracht aan		
	balanswaarde	gemeente	deelnemers	Resultaat
Overdracht activiteiten	31-12-2025	Almelo	of CPM	overdracht
1. Erfpacht	62.669.976	62.669.976		-
2. Openbare kade	-	-		-
3. Verhuurde kade	4.666.420	5.350.000		683.580
4. Grondexploitatie	4.990.179	4.990.179		-
5. Openbare ruimte	-	-		-
6. Parkmanagement	1.501.475		1.501.475	-
Totaal	72.326.575	73.010.155	1.501.475	683.580

Ter toelichting op gehanteerde uitgangspunten:

- Overdracht van de erfpacht gronden (1) vindt tegen boekwaarde plaats. Tegelijkertijd wordt ook de lening portefeuille overgedragen (€ 53.000.000). De gemeente Almelo keert de opbrengsten uit de erfpachtexploitatie jaarlijks op basis van nacalculatie uit.
- Bij overdracht van de openbare kade (2) en verhuurde kade (3) wordt ook de erfpachtverplichting van de staat overgedragen. Daarvoor is geen aanvullende vergoeding van toepassing.
- De door de gemeente Almelo te betalen vergoeding voor de grondexploitatie wordt definitief berekend voorafgaand aan de overdracht.
- Bij overdracht van de openbare ruimte wordt ook de binnen RBT opgebouwde voorziening voor groot onderhoud overgedragen.
- Verwachting van het Dagelijks Bestuur is dat de parkmanagementvoorzieningen tegen boekwaarde worden overgenomen. Afspraken daarover moeten nog worden gemaakt.

In onderstaande tabel wordt het eigen vermogen van RBT weergegeven en het pro forma plan van verdeling.

Eigen vermogen			Schatting per	Overdracht aan	
			31-12-2025	provincie	deelnemers
Algemene reserve			13.052.846		13.052.846
Bestemmingsreserve investeringsbudget			5.052.512	3.500.000	1.552.512
Resultaat 2025 conform begroting			1.469.517		1.469.517
Resultaat op overdracht			683.580		683.580
Totaal			20.258.455	3.500.000	16.758.455
Uitkering eigen vermogen aan deelnemers in 2026				80%	13.406.764
	Investeringsbudget		Overig eigen vermogen		Te ontvangen:
Provincie	50,00%	776.256	23%	2.726.478	3.502.734
Almelo	14,94%	231.869	23%	2.726.478	2.958.347
Hengelo	14,94%	231.869	23%	2.726.478	2.958.347
Enschede	14,94%	231.869	23%	2.726.478	2.958.347
Borne	5,19%	80.650	8%	948.340	1.028.990
		1.552.512		11.854.252	13.406.764
Restant (uitkering definitief te bepalen na afwikkeling GR)				20%	3.351.691
					Overig eigen vermogen
			Provincie	23%	770.889
			Almelo	23%	770.889
			Hengelo	23%	770.889
			Enschede	23%	770.889
			Borne	8%	268.135
					3.351.691

Het eigen vermogen is circa € 20,3 miljoen. Na aftrek van het budget voor de Smart Energy Hub (zie paragraaf 4.6) resteert € 16,8 miljoen. Dit restant komt gefaseerd beschikbaar voor uitkering aan de deelnemers.

Na overdracht aan de gemeente Almelo (per 01-01-2026) vindt een eerste uitkering plaats van 80% van het eigen vermogen. Het restant van de uitkering wordt vastgesteld na afronding van het liquidatieproces.

6. De verplichtingen

Het RBT heeft diverse contracten afgesloten met derden, zowel klanten als leveranciers. Bij ieder van deze contracten is geïnventariseerd, welke contracteindedatum geldt, wat de opzegtermijn is en of er bij voortijdige beëindiging boetebedingen gelden. Van belang is om vanaf het voorgenomen besluit tot opheffing van het RBT geen automatische contractverlengingen meer toe te staan die zorgen voor een einddatum na beoogde liquidatiedatum.

De belangrijkste verplichtingen in het kader van de taakuitvoering zijn in hoofdstuk 4 behandeld. Het belangrijkste contract aan leverancierszijde is met Equans voor het beheer en onderhoud van de centrale blusvoorziening (vaste kosten zijn in 2024 per jaar € 78.000). Er is een overzicht beschikbaar van lopende en eindigende leverancierscontracten.

Het RBT heeft diverse langer lopende leningen (> 1 jaar) in portefeuille. Een overzicht is onderstaand weergegeven:

Lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage	2024
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%	10.000.000
NWB	15.000.000	7	2-11-2020	2-11-2027	-0,337%	15.000.000
BNG	10.000.000	12	1-11-2016	1-11-2028	1,025%	10.000.000
BNG	18.000.000	15	29-12-2016	29-12-2031	1,270%	18.000.000
	53.000.000					53.000.000

Bij opheffing van het RBT zullen de leningen in het kader van de vereffening worden overgedragen aan de gemeente Almelo. Aan de betrokken banken is gevraagd of dit mogelijk is onder gelijke voorwaarden (rentepercentages, looptijd). BNG heeft aangegeven dat dit mogelijk is mits het AB daar expliciet toe besluit en de deelnemers van de GR toestemming geven. De overdracht vindt vervolgens plaats op basis van een overeenkomst tot contractovername. NWB heeft zich nog niet formeel uitgesproken. De bank geeft aan dat dan de volgende stappen moeten worden doorlopen:

1. Formeel verzoek van de klant inclusief details om wat voor soort fusie/ transactie het gaat en voor de goedkeuring eventueel ondersteunende documentatie en relevante besluiten van het daartoe bevoegde orgaan;
2. Interne beoordeling bij NWB Bank;
3. NWB stelt een concept overdrachtsovereenkomst (geen finaal akkoord) op en deelt deze met de klant;
4. NWB keurt het verzoek formeel van de klant goed of af;
5. De overdracht wordt geformaliseerd door het ondertekenen van de overdrachtsovereenkomst.

7. Het archief

Een onderdeel van de boedel dat bijzondere aandacht behoeft is het archief. Tot het archief behoren niet alleen de papieren documenten maar ook de digitale informatiebestanden en gegevens uit de applicaties. Toezichthouder op het archief van RBT is de provinciearchivaris van Overijssel. Van de toezichthouder zal het laatste jaarverslag over de informatiehuishouding van RBT worden opgenomen en de aanbevelingen worden uitgevoerd ter beëindiging en overdracht van het archief van RBT naar de archiefbewaarplaats.

In de GR RBT is het volgende vastgelegd over het archief:

Artikel 23. Archief

1. *Het dagelijks bestuur is belast met de zorg voor de archiefbescheiden van de organen van het openbare lichaam / het samenwerkingsverband overeenkomstig een door het algemeen bestuur met inachtneming van artikel 40 van de archiefwet 1995 vast te stellen regeling (Archiefverordening) die aan gedeputeerde staten moet worden medegedeeld bij opheffing van de gemeenschappelijke regeling wordt ten aanzien van de archiefbescheiden een voorziening getroffen conform artikel 4 lid 1 van de archiefwet 1995.*
2. *De secretaris is belast met het beheer van de archiefbescheiden voor zover deze archiefbescheiden niet zijn overgebracht naar de archiefbewaarplaats.*
3. *De archivaris is belast met het toezicht op het beheer van de archiefbescheiden voor zover deze archiefbescheiden niet zijn overgebracht naar de archiefbewaarplaats.*

De archiefverordening GR RBT is laatst vastgesteld in de AB vergadering van 6 december 2017. De archiveringswerkzaamheden zijn uitbesteed aan het bedrijf VHIC. Voor het digitaal bewaren van archiefbestanden wordt het programma Filelinx gebruikt. Fysiek worden archiefbestanden opgeslagen bij het projectbureau XL Businesspark.

Bij liquidatie van de GR RBT moet het archief worden overgedragen. Het archiefdeel dat niet vernietigd kan worden en niet kan worden overgebracht naar de archiefbewaarplaats en dat betrekking heeft op de over te dragen taken zal aan de gemeente Almelo en de Coöperatie worden overgedragen.

Ten behoeve van deze overdracht zal een protocol van overdracht moeten worden opgesteld en getekend. Op de overgedragen delen van het archief van RBT zullen de ontvangende partijen dan eigen beleidsregels voor de informatiehuishouding laten gelden en een eigen archiefbeheerder hebben gecontracteerd.

In het opheffingsplan is een budget opgenomen voor het opstellen van een plan van aanpak voor de overdracht per onderdeel van het archief. Het archief van RBT zal eerst moeten worden geïnventariseerd, waarbij aan de hand van de geldende selectielijst (van de provincie) de verdeling dient te worden gemaakt naar te vernietigen, over te dragen naar een andere uitvoerder van de taken of voor permanente bewaring over te brengen naar de provinciale archiefbewaarplaats. Voor zowel de laatste in eigen beheer uitgevoerde vernietigings-werkzaamheden als de over te dragen taken naar een andere uitvoerde van de taken (gemeente Almelo en de Coöperatie) is een bedrag in de liquidatiebegroting opgenomen.

8. Liquidatiebegroting

Met de uitvoering van de opheffing worden kosten gemaakt. De kosten starten met het voorgenomen besluit van het bestuur tot opheffing in december 2023. In dit hoofdstuk wordt het voorgaande gekwantificeerd in een liquidatiebegroting.

8.1 Liquidatiebegroting

In 2024 is € 51.216 uitgegeven aan het liquidatieproces. De kosten bestaan uit inzet van de procesbegeleider voor beëindiging van de GR, juridisch en fiscaal advies en taxaties. Genoemd bedrag is exclusief de inzet van het projectbureau. Deze inzet kwam ten laste van de grondexploitatie.

In het kader van de jaarrekening 2024 zal een verliesvoorziening worden getroffen voor de liquidatiekosten. Deze voorziening bedraagt € 387.728 gebaseerd op genoemde uitgaven in 2024 en de te verwachten uitgaven in 2025 en 2026. Met ingang van 1-1-2025 wordt de voor beëindiging van de gemeenschappelijke regeling benodigde inzet van de projectorganisatie wel ten laste gebracht van het liquidatiebudget. Deze uitgaven maken op aanwijzing van de accountant niet langer deel uit van de grondexploitatie.

Beeindiging GR		**2024**	**2025**	**2026**	**Totaal**
Projectdirecteur		grex	36.120	-	36.120
Projectmanager / secretaris		grex	36.120	-	36.120
Planeconoom		grex	40.936	20.468	61.404
Administrateur		grex	27.520	13.760	41.280
Adviseur beeindiging GR		31.894	72.563	29.025	133.482
Juridisch advies/notaris		2.180	10.000	-	12.180
Taxateur		10.050	5.000	-	15.050
Fiscalist		7.092	10.000	-	17.092
Accountant		-	5.000	-	5.000
Archief inventarisatie		-	10.000	-	10.000
Overig		-	10.000	10.000	20.000
Totaal		**51.216**	**263.259**	**73.253**	**387.728**

In de tabel is te zien, dat de raming van de liquidatiekosten uitkomt op € 0,39 miljoen in de jaren 2024-2026, tot en met juridische ontbinding van de GR RBT. Dit is € 0,14 miljoen meer dan in het opheffingsplan was opgenomen. De oorzaak hiervan is dat de looptijd van het liquidatieproces is verlengd en dat de inzet van het projectbureau nu is opgenomen in de liquidatiebegroting (zat voorheen in de GREX).

In deze liquidatiebegroting is geen rekening gehouden met kosten van een voortijdige beëindiging van leverancierscontracten of vergoedingen. Tevens is geen rekening gehouden met eenmalige afschrijvingen in verband met overdracht van de activa.

8.2 Risicoparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven welke risico's ten aanzien van het opheffingstraject worden geïdentificeerd, welke beheersmaatregelen hiervoor zijn te nemen en welke (escalatie)procedure aan de orde is in het geval de beheersmaatregel niet het beoogde effect oplevert.

#	Risico	Beheersmaatregel	Procedure
1	De primaire processen van het RBT kunnen in 2025 niet voldoende worden afgebouwd voor overdracht	Beïnvloedbare delen van de laatste primaire processen versnellen.	Dagelijks bestuur geeft het projectbureau RBT de opdracht om waar mogelijk processen te versnellen.
		Afspraken maken met de ontvangende partijen voor compensatie. Met deelnemende partijen kan dit als onderdeel van de vereffening.	Uitwerking beheersmaatregel voor akkoord aan het DB voorleggen. Bij financiële consequenties (liquidatiebegroting) tevens aan AB.
2	Ontvangende partijen accepteren over te nemen boedelonderdelen niet.	Indien risico 1 zich tegelijkertijd voordoen dient liquidatiedatum te worden uitgesteld.	DB/AB RBT beslist tot uitstel liquidatiedatum.
	CPM neemt parkvoorzieningen niet over tegen de door RBT gestelde voorwaarden	Deelnemers nemen parkvoorzieningen zelf over (via een op te richten entiteit). Er is mogelijk wel overdrachtsbelasting aan de orde.	Deelnemers richten entiteit op en nemen aankoopbesluit.
3	Er is onvoldoende expertise of beschikbaarheid aanwezig binnen de projectgroep Opheffen RBT of bij het projectbureau RBT om de besluitvorming voor te bereiden	Bij gebrek aan inhoudelijke expertise wordt de eerste schil rond de projectgroep Opheffen RBT en het projectbureau RBT aangesproken om de gevraagde expertise in te vullen.	Inzet extra externe inhuur voor akkoord aan het DB voorleggen. Bij financiële consequenties (liquidatiebegroting wordt overschreden) tevens aan AB.
		Tijdig de benodigde inzet van de projectgroepleden aankondigen en laten inplannen.	Projectleiding spreekt ambtelijke organisaties aan op leveren beschikbaarheid voor de projectgroep Opheffen RBT. Bij geen verbetering aan DB oplossing vragen.
4	Er is verschil van inzicht tussen deelnemers over verdeling en overdracht.	In alle besluitvormingsstukken volledige transparantie betrachten. Opereren op basis van onderling vertrouwen en in alle openheid over belangen en wensen spreken.	Geschillenregeling GR RBT treedt in werking. Indien deze geen soelaas biedt toezichthouder BZK verzoeken te bemiddelen.

#	Risico	Beheersmaatregel	Procedure
5	Het onderzoek naar de kwaliteit van het bluswater leidt tot langdurige juridische procedures	Juridische procedures afwikkelen in de liquidatieperiode.	In de jaarrekening en liquidatiebegroting een voorziening opnemen en verantwoorden in de liquidatieverantwoording

9. Liquidatieproces

De planning is erop gericht, de boedelonderdelen van het RBT **op 1 januari 2026** over te dragen aan de gemeente Almelo, behalve voor de kade. Deze zal om fiscale redenen al op 31 december 2025 worden overgedragen[3]. Na overdracht van de boedel starten de feitelijke liquidatiewerkzaamheden. In de laatste vergadering van het Algemeen Bestuur van 2025 wordt het liquidatiebesluit genomen (na ontvangen zienswijzen) en een liquidatiecommissie ingesteld, bestaande uit de leden van het dagelijks bestuur van het RBT. Deze commissie voert de gesprekken met de coöperatie parkmanagement en krijgt mandaat om te komen tot overdracht van de parkmanagement voorzieningen. Deze worden in de liquidatiefase overgedragen.

Het RBT blijft voortbestaan voor zolang dit voor het vereffenen van het vermogen nodig is. Wanneer de liquidatiedatum is gepasseerd, is het RBT 'in liquidatie'. In alle uitingen zal deze aanduiding dan ook aan de naam moeten worden toegevoegd. In principe dient het restant van de primaire processen dan ook overgedragen te zijn aan de gemeente Almelo c.q. de Coöperatie Parkmanagement.

Het algemeen bestuur van het RBT heeft ervoor gekozen dat na vaststelling van de laatste jaarrekening (2025) het AB decharge kan worden verleend maar niet nadat het AB opdracht heeft gegeven aan het DB de vereffening uit te voeren en af te ronden. Het DB levert na de uitvoering van de liquidatie aan de deelnemers een liquidatieverantwoording af. Voor *de werkorganisatie* geldt, dat deze vanaf 1 januari 2026 niet meer verantwoordelijk kan zijn voor de uitvoering van de resterende primaire processen maar dat deze grotendeels moeten worden uitgevoerd door de gemeente Almelo[4]. De taken en bevoegdheden die horen bij de uitvoering van de primaire processen zijn dan ook door RBT aan de gemeente Almelo overgedragen.

Indien het bestuur of de liquidatiecommissie van het RBT dit nodig acht, kan de werkorganisatie in stand worden gehouden ten behoeve van het opstellen van de laatste jaarrekening en de uitvoering van de laatste (liquidatie)werkzaamheden.

In het opheffingsplan is een compleet stappenplan voor de opheffing opgenomen. Onderstaand is het tweede deel van het stappenplan voor het vervolg van het liquidatieproces opgenomen met een geactualiseerde planning

Week		Wat
Van	Tot	
9-jun	13-jun	10 juni (Almelo): behandeling invlechtingsvoorstel in Politiek Beraad
16-jun	20-jun	Alle deelnemers: agendering voorstel standpuntbepaling, onder voorwaarde van instemming raad Almelo op 24 juni met invlechtingsvoorstel.

[3] Na overdracht van de gronden aan de gemeente Almelo krijgt zij ook de bevoegdheid om deelcanon B te innen. Echter zolang er nog geen afspraken zijn met de CPM moet RBT deze formeel nog blijven innen. Dit kan geregeld worden door af te spreken dat het BRT in liquidatie nog tijdelijk de inning voor de gemeente Almelo uitvoert. Dit wordt praktisch geregeld vóór 1 januari 2026.

[4] Welke primaire processen dit zijn, wordt verderop in dit plan beschreven. Een klein deel van de taken van de werkorganisatie zullen door de coöperatie Parkmanagement dan wel een nieuw op te richten entiteit worden overgenomen.

Week		Wat	
Van	Tot		
23-jun	27-jun	Alle deelnemers: bespreking voorstel standpuntbepaling AB GR RBT in de colleges	
30-jun	4-jul	2 juli: Besluitvorming DB en AB over voorstel "ontwerp-liquidatie RBT", voorstel 1) ontwerp-liquidatieplan vast te stellen; 2) dit voor een zienswijze voor te leggen aan de raden en Staten	
7-jul	19129-aug	Ontwerp-voorstel AB RBT via de colleges naar Raad en Staten	
		RECES VAN 14 juli - 29 augustus	
19-aug	4-sep	Besluitvorming colleges over twee raadsvoorstellen: 1. De raad/Staten voor te stellen geen zienswijze in te dienen inzake het liquidatievoorstel 'GR RBT' 2) De raad/Staten voor te stellen toestemming te verlenen voor de liquidatie van de GR RBT per 1 januari 2026 onder de voorwaarde dat geen van de deelnemers in de GR RBT een zienswijze indient.	
7-sep	14-nov	ZIENSWIJZEPROCEDURE Besluitvorming Enschede over zienswijze: 22/9 Besluitvorming Hengelo over zienswijze: 29/10 Besluitvorming Borne over zienswijze: 4/11 Besluitvorming Almelo over zienswijze: 6/11 Besluitvorming Staten over zienswijze: 12/11	
		Indien wel zienswijze(n) ingediend	**Indien geen zienswijze ingediend**
17-nov	21-nov	- Colleges trekken voorstel 2. in - Projectorganisatie verwerkt zienswijzen en agendeert aangepast liquidatieplan voor DB en AB	Voorstel 2. blijft 'gewoon' op de raads- en statenagenda's staan.
24-nov	5-dec	Proces PO's/B&W's/GS (advisering over AB-stukken)	2/12: toestemming door raad Almelo
8-dec	12-dec	10/12 Besluitvorming DB en AB: Vaststelling aangepast liquidatieplan en start toestemmingsprocedure	8/12: toestemming door raad Enschede 9/12: toestemming door raad Borne 10/12: toestemming door Prov. Staten 10/12 In AB: schriftelijke besluitvorming 17/12 voorbereiden na afronding besluitvorming raden/Staten op 17/12

Vervolg planning

Week		Wat	
Van	Tot		
15-dec	19-dec	Voorbereiding toestemmingsprocedure	17/12: toestemming door raad Hengelo 18/12-19/12 Schriftelijk AB-besluit: GR RBT gaat in opheffing per 1/1/2026

Week		Wat	
Van	Tot		
		Indien wel zienswijze(n) ingediend	**Indien geen zienswijze ingediend**
22-dec	2-jan	KERSTRECES	31/12: Overdracht kade. 01/01: Overdracht overige materiele vaste activa.
5-jan	9-jan	Voorbereiding toestemmingsprocedure	**Start liquidatiecommissie**
12-jan	16-jan	Proces PO's/B&W's/GS (voorstel toestemmingsprocedure)	
19-jan	23-jan	B&W/s/GS: besluitvorming start toestemmingsprocedure	
26-jan	15-mei	TOESTEMMINGSPROCEDURE (15 weken -/- inclusief 2 vakantieweken) incl. finale besluitvorming raden en Staten	
18-mei	4-jul	Finale besluitvorming raden en Staten inzake toestemming, verwerking uitkomsten toestemmingprocedure in definitief opheffingsvoorstel voor AB, Besluitvorming AB voor het zomerreces dat start op 4 juli 2026)	

Toelichting:

Sinds de wijziging van de Wgr in 2022 zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- Zienswijzenprocedure (art. 1 lid 4 jo. art. 9 Wgr): de raden moeten in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze te geven over het ontwerpbesluit tot opheffing van een GR. Deze consultatiefase waarborgt invloed van volksvertegenwoordigers op de besluitvorming.
- Toestemmingsprocedure (art. 1 lid 5 Wgr): de colleges (en bij provincie de GS) kunnen pas instemmen met het opheffen van een GR nadat zij daarvoor expliciete toestemming hebben verkregen van de raad c.q. Provinciale Staten.

Beide procedures zijn dus inhoudelijk en procedureel gescheiden. De Wgr biedt wel ruimte voor versnelling van de procedure, mits alle betrokken raden expliciet kenbaar maken geen zienswijze in te dienen. Dat moet dan formeel worden vastgesteld, bijvoorbeeld via een raadsbesluit. Pas nadat voor alle deelnemers vaststaat dat er geen zienswijzen zijn ingediend (of zullen worden ingediend), kan de toestemmingsprocedure onmiddellijk worden gestart. Dit is een juridisch zuivere en efficiënte route, mits de processtappen formeel gescheiden blijven.

In deze planning is hiermee rekening gehouden, maar om op tijd het liquidatiebesluit te kunnen nemen heeft het AB wel een schriftelijke ronde nodig vóór het kerstreces.

BIJLAGE 1 Onderbouwing voorstel erfpachtbedrijf

De kavels op het XL Businesspark Twente zijn (en worden) uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (landlease). XL Businesspark Twente heeft om de volgende redenen voor deze landlease constructie gekozen:

1. Afdwingbaarheid van de jaarlijkse parkmanagement bijdrage, ook voor rechtsopvolgers
2. Sturing op kwaliteit: erfpachters zijn verplicht hun gebouw te onderhouden, bij verkoop is toestemming nodig en er gelden verbodsbepalingen.
3. Financieringsmodel (service): bedrijven kunnen (naast afkoop ineens) kiezen voor afkoop in (maximaal) vijftig termijnen. Dat is aantrekkelijk voor ondernemers om reden van vermogensbeslag (liquiditeit).

1.1 Activa

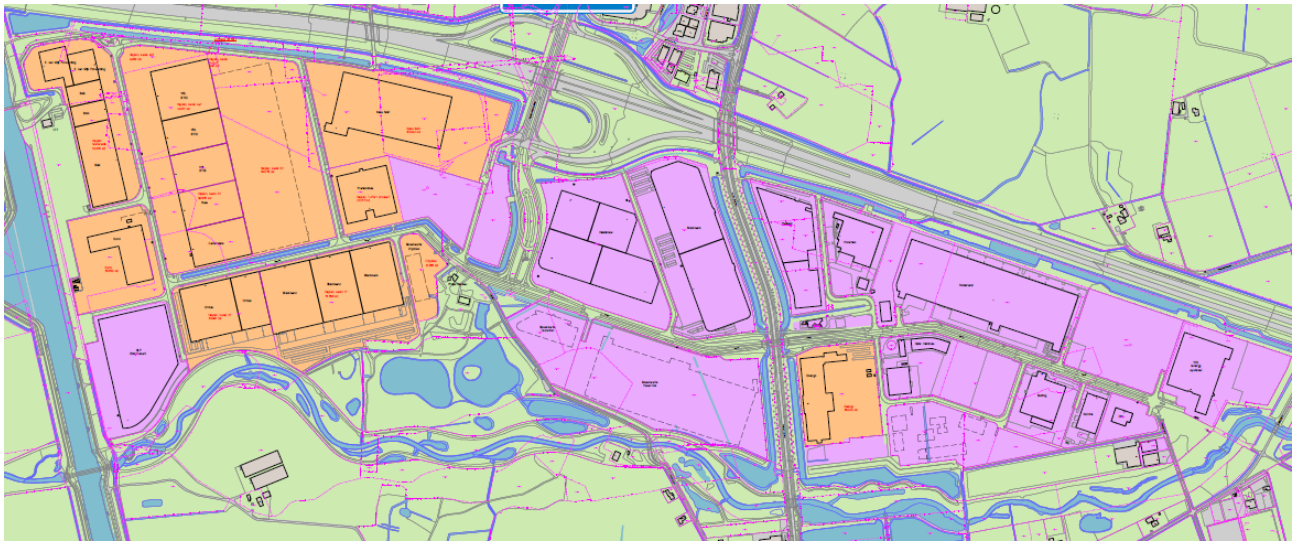
T/m 31-12-2024 is 120 hectare (96% van de bedrijfskavels) in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Van dit oppervlak is voor 55% de grondwaarde afgekocht en voor 45% gekozen voor betaling in termijnen. In onderstaande tabel worden de erfpachtcontracten weergegeven waarin is gekozen voor betaling in termijnen. Deze gronden staan per 31-12-2024 voor € 63,3 miljoen op de balans. De geschatte boekwaarde per 31-12-2025 is € 62,7 miljoen.

		Oppervlak		Boekwaarde	1e Rente-	Maximale		Annuiteit
Erfpachtkavel				**31-12-2025**	**herziening**	**looptijd**		
Groep Heylen, kavel 1 (2017)		75.941	m2	7.069.360	31-12-2027	2067		323.765
Eurol (2017)		32.000	m2	3.941.399	31-12-2027	2067		210.505
Groep Heylen, kavel 2 (2018)		34.518	m2	3.266.775	31-12-2027	2068		149.223
Emergo (2019)		38.127	m2	4.570.890	31-12-2029	2069		206.641
Groep Heylen, kavel 3 (2019)		51.129	m2	5.758.752	31-12-2027	2069		258.440
Kees Smit Tuinmeubelen (2020)		83.023	m2	10.299.951	31-12-2030	2070		457.868
Heylen Waterside (2021)		52.812	m2	6.401.025	31-12-2031	2071		238.881
Groep Heylen, kavel 4a (2022)		39.909	m2	5.176.038	31-12-2027	2071		228.010
Groep Heylen, kavel 4b (2022)		6.768	m2	646.290	31-12-2027	2071		28.470
Citydox (2022)		12.392	m2	1.383.238	31-12-2033	2072		60.824
Heylen - kavel T-Port Circular (2022)		21.270	m2	2.764.224	31-12-2033	2072		120.335
Heylen - kavel 4-2-c (2022)		939	m2	122.742	31-12-2027	2072		5.360
Heylen - kavel 5 (2023)		84.096	m2	11.269.313	31-12-2027	2073		488.034
Totaal:	53,3 ha	532.924	m2	62.669.998	62,7 mln.			2.776.356
Aandeel Heylen		69%						
Mogelijkheid tot afkoop per 31-12-2027				37.250.670	59%			

Circa 70% van de gronden is in erfpacht uitgegeven aan Heylen Warehouses en thans in eigendom van Heylen of de beleggingsmaatschappij waarin Heylen participeert.

De canonbetalingen voor de grondwaarde (Deelcanon A) lopen door tot uiterlijk 2073. Daarnaast zijn (alle) erfpachters jaarlijks een parkmanagementvergoeding (Deelcanon B) verschuldigd. Dit eeuwigdurend, tenzij bedrijven deze vergoeding aan de coöperatie hebben voldaan.

De kavels waarvoor partijen jaarlijks een canon voldoen worden op onderstaande afbeelding in oranje weergegeven.



1.2 Exploitatie

Op de exploitatie van erfpachtgronden wordt de komende jaren een winst begroot van jaarlijks circa € 1,2 miljoen. De winst hangt samen met het verschil tussen de rente waarop de erfpachtcanon is gebaseerd en de rentekosten van aangetrokken en aan te trekken lening(en). Op de grondwaarde wordt jaarlijks afgeschreven op basis van annuïteit. Daarmee wordt bewerkstelligd dat geen boekverlies ontstaat, bij een tussentijdse afkoop. Omdat naar verhouding steeds minder rente verschuldigd is, neemt de winst geleidelijk af.

In onderstaande tabel wordt het exploitatieresultaat weergegeven, zoals opgenomen in de begroting van RBT. In de begroting is verondersteld dat partijen tussentijds geen gebruik maken van de mogelijkheid tot afkoop van de canon.

	2026	2027	2028	2029	2030
Opbrengsten					
Deelcanon A	2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356
Kosten					
Rentekosten	729.581	931.006	921.652	911.975	901.965
Beheerkosten	25.500	26.010	26.530	27.061	27.602
Afwaardering	602.902	623.645	645.112	667.327	690.317
Totale kosten	1.357.983	1.580.662	1.593.294	1.606.362	1.619.884
Resultaat	**1.418.373**	**1.195.695**	**1.183.063**	**1.169.994**	**1.156.473**

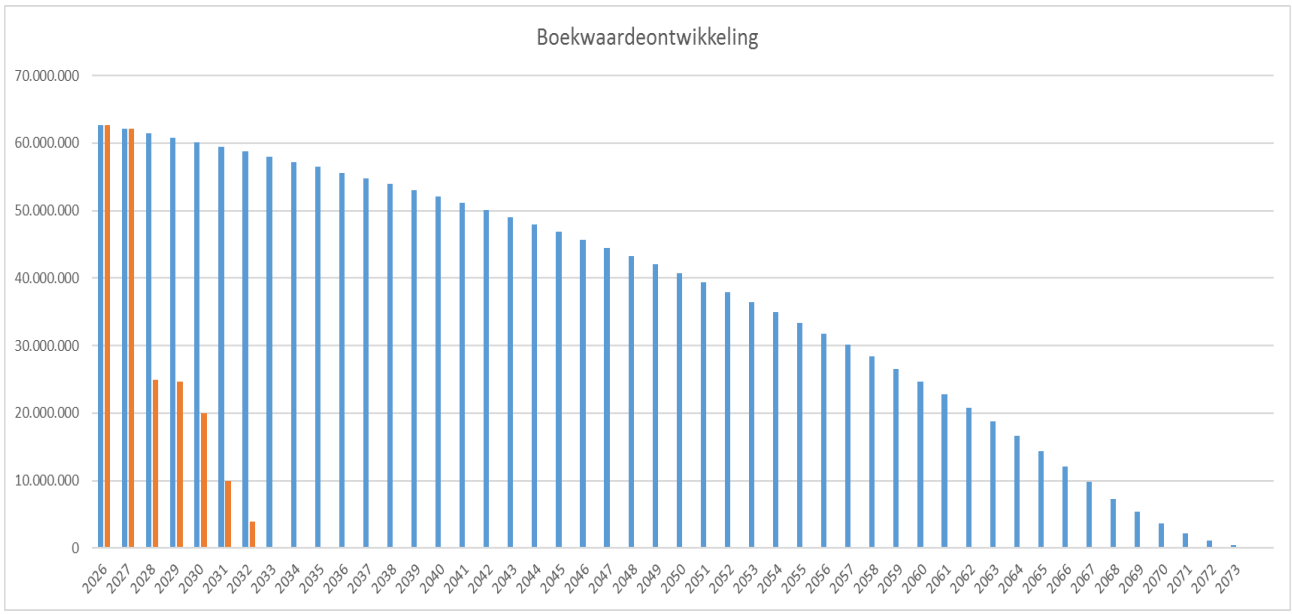
Voor een belangrijk deel van de portefeuille (circa 60%) wordt de canon per 31-12-2027 herzien. Erfpachters ontvangen dan een nieuw canonvoorstel, op basis van de op dat moment actuele rente. In de contracten met Heylen (circa 70% van de portefeuille) is vastgelegd dat deze nieuwe canonrente wordt bepaald door de kapitaalmarktrente voor tien jaar te verhogen met een opslag van 3,06%. In de overige contracten wordt de algemene voorwaarden gevolgd, waarin wordt uitgegaan van de 'door het DB vastgestelde basisrente plus 1,5%'. De afgelopen jaren werd op de contracten met Heylen en de overige contracten een winst van circa 2,5% gerealiseerd.

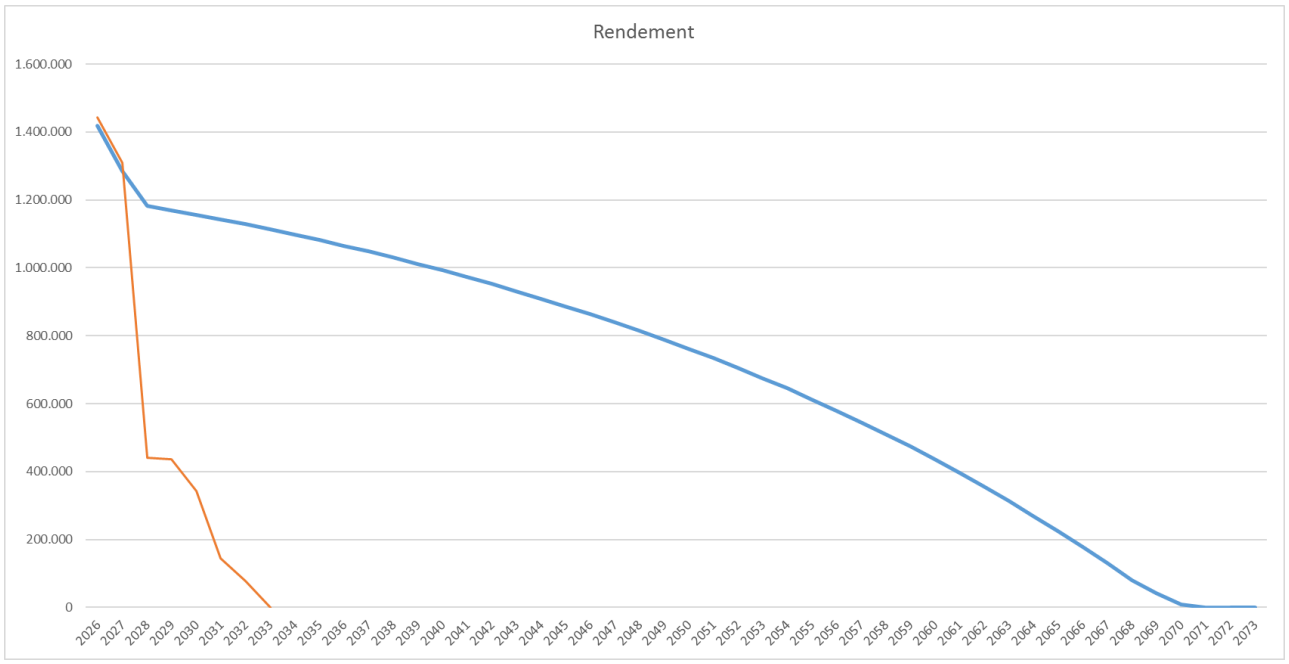
Vanuit deze marge worden de administratiekosten en financiële risico's opgevangen. Deze risico's zijn overigens relatief beperkt. Indien een erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen, kan het erfpachtrecht worden opgezegd. De erfpachter is in dat geval verplicht 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 en de veilingkosten).

De erfpachter kan er bij ontvangst van het nieuwe canonvoorstel voor kiezen om opnieuw tien jaar de canon te voldoen óf de resterende grondwaarde af te kopen. Dit tegen de initiële grondwaarde minus betaalde aflossingen. Met de afkoopsom wordt de boekwaarde dan afgewaardeerd. Omdat op de grondwaarde wordt afgeschreven is geen sprake van een boekwinst of boekverlies. In voorgaande tabel is verondersteld dat alle partijen per 31-12-2027 opnieuw kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon.

1.2 Boekwaarde ontwikkeling en winstgevendheid

In de volgende grafieken wordt de boekwaardeontwikkeling en jaarlijkse winst weergegeven, in twee scenario's. In het eerste scenario is de veronderstelling dat er géén afkoop plaatsvindt (blauw) en in het tweede scenario gaan we er van uit dat de eerste afkoopmogelijkheid in erfpachtcontracten wordt benut (oranje). Uit de grafieken wordt duidelijk dat de toekomstige winst sterk afhankelijk is van keuzes van erfpachters c.q. het moment dat bedrijven tot afkoop overgaan.





1.4 Berekening toekomstige winst (cumulatief)

In onderstaande tabel wordt de geschatte toekomstige winst weergegeven, in de situatie dat de erfpachtportefeuille tegen boekwaarde wordt overgedragen. Deze winst ligt in een bandbreedte van € 4 miljoen en € 33,4 miljoen (nominaal).

	Indien alle bedrijven gebruik maken van de eerste afkoopmogelijkheid	Indien er geen tussentijdse afkoop plaatsvindt door bedrijven
Nominaal	€ 4 miljoen	€ 33,4 miljoen
Doorlooptijd	7 jaar	47 jaar
Op contante waarde per 31-12-2025		
bij 2% discontering	€ 3,8 miljoen	24,6 miljoen
bij 4,5% discontering	€ 3,6 miljoen	€ 17,9 miljoen

In de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt rekening gehouden met jaarlijks € 25.000 aan administratiekosten. Uitgangspunt bij bepaling van dat bedrag is 'going concern': begroting en verantwoording zal plaatsvinden via de reguliere P&C cyclus van de overnemende organisatie.
- Veronderstelling is dat het lukt om (net als voorgaande jaren) een marge van ten minste 2% te realiseren, op de kostprijs van de leningen. Verwachting is dat dat haalbaar is, mits bij de renteherziening een marktconforme canon wordt gehanteerd gebaseerd op de op dat moment actuele rente. Voor de contracten met Heylen is de formule voor bepaling van deze canon op voorhand vastgesteld (kapitaalmarktrente 10 jaar + 3,06%). Deze formule zou indien op dit moment sprake zou zijn van een renteherziening resulteren in een canonrente van 5,95% en voor een lening van tien jaar zou 3,25% rente moeten worden betaald (= 2,7% marge).
- Er is geen rekening gehouden met VPB, in de veronderstelling dat het beheer van de erfpachtportefeuille kwalificeert als normaal vermogensbeheer. Dit wordt nog getoetst door een fiscalist.

1.5 Discontering

De winst wordt in een periode van 7 tot 47 jaar gerealiseerd. Omdat toekomstige winsten minder 'waard' zijn dan huidige winsten, zijn deze gedisconteerd. Hiervoor zijn twee varianten doorgerekend. Variant 1 gaat uit van een discontering tegen 2%, gebaseerd op de meerjarige inflatiedoelstelling van de ECB, zoals door de commissie BBV voorgeschreven voor grondexploitaties. Variant 2 gaat uit van discontering tegen 4,5%, gebaseerd op een risicovrije rentevoet van 3% en een risico-opslag van 1,5%.

1.6 Keuze: afkoop of nacalculatie

Een beëindiging van erfpachtcontracten die zijn gesloten tussen het RBT en de bedrijven is geen reële optie, omdat erfpachtafkoop niet eenzijdig afdwingbaar is en omdat de deelnemers in het RBT daarmee aanzienlijke toekomstige inkomsten zouden derven. De doorlopende uitvoeringskosten van het beheer van de erfpachtportefeuille vormen slechts een klein percentage van die inkomsten.

Derhalve kan het RBT alleen worden opgeheven, wanneer alle erfpachtovereenkomsten worden overgedragen. De meest logische partij om deze verplichtingen aan over te dragen is de grondgebied-gemeente Almelo. Indien de gemeente Almelo dit onderdeel van de boedel van het RBT accepteert zijn er twee varianten in de afwikkeling tussen de deelnemers van het RBT onderling:

a. De gemeente Almelo neemt de portefeuille tegen boekwaarde over (circa € 63 miljoen) en beheert tot uiterlijk 2073 de erfpachtportefeuille van de oud-deelnemers van de GR RBT. De winsten (na aftrek van beheerkosten) worden jaarlijks uitgekeerd aan de oud-deelnemers.

b. De gemeente Almelo neemt de portefeuille tegen boekwaarde over (circa € 63 miljoen) en koopt de toekomstige winsten af met de andere (oud-) deelnemers van het RBT. Daarvoor komen de deelnemers (aanvullend op de boekwaarde) een afkoopsom overeen. Om dat afkoopbedrag te bepalen zal een aanname moet worden gedaan over 1. de mate waarin en 2. de termijn waarbinnen de komende 50 jaar bedrijven gebruik maken van hun mogelijkheid tot afkoop van de grondwaarde. Partijen zijn vervolgens onderling gekweten van het risico dat bedrijven eerder of later dan is aangenomen bij de berekening van de afkoopsom gebruik maken van de afkoopoptie in hun erfpachtovereenkomst.

Of voor een kavel wordt gekozen voor afkoop of een jaarlijkse canon, is op dit moment nauwelijks in te schatten. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van de eigendomssituatie op de datum van renteherziening, de op dat moment geldende financieringsstructuur, etc. In de projectgroep is derhalve geconstateerd dat afkoop van de toekomstige winst op dit moment geen reële optie is. De bandbreedte van (nominaal) € 4 miljoen - € 33,4 miljoen en het daarmee samenhangende risico van afkoop is te groot om voor deze optie te adviseren.

Dit kan echter op een later moment wel een optie zijn. Eind 2027 besluiten Eurol en Heylen of zij een nieuw canonvoorstel accepteren of kiezen voor afkoop van de resterende grondwaarde. Deze twee partijen hebben 60% van de gronden in erfpacht. Indien deze partijen volledig kiezen voor afkoop dan wordt de bandbreedte en het risico versmald tot (nominaal) € 1,3 miljoen - € 12,9 miljoen (na aftrek van de winst t/m 2027).

Op de volgende pagina zijn twee begrotingsvarianten weergegeven (jaren 2026-2032) voor de toekomstige winstuitkering. De eerste begrotingsvariant is gebaseerd op ongewijzigde voortzetting en de tweede begrotingsvariant is gebaseerd op de situatie dat alle bedrijven gebruik maken van de eerste afkoopmogelijkheid.

Begroting winstuitkering op erfpachtportefeuille - bij ongewijzigde voortzetting								
		2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Opbrengsten								
Deelcanon A		2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356	2.776.356
Kosten								
Rentekosten		729.581	842.317	921.652	911.975	901.965	891.610	880.899
Beheerkosten		25.500	26.010	26.530	27.061	27.602	28.154	28.717
Afwaardering		602.902	623.645	645.112	667.327	690.317	714.109	738.733
Totale kosten		1.357.983	1.491.972	1.593.294	1.606.362	1.619.884	1.633.874	1.648.349
Resultaat		**1.418.373**	**1.284.384**	**1.183.063**	**1.169.994**	**1.156.473**	**1.142.483**	**1.128.008**
Aandeel Almelo	*23%*	*326.226*	*295.408*	*272.104*	*269.099*	*265.989*	*262.771*	*259.442*
Aandeel Borne	*8%*	*113.470*	*102.751*	*94.645*	*93.600*	*92.518*	*91.399*	*90.241*
Aandeel Enschede	*23%*	*326.226*	*295.408*	*272.104*	*269.099*	*265.989*	*262.771*	*259.442*
Aandeel Hengelo	*23%*	*326.226*	*295.408*	*272.104*	*269.099*	*265.989*	*262.771*	*259.442*
Aandeel Overijssel	*23%*	*326.226*	*295.408*	*272.104*	*269.099*	*265.989*	*262.771*	*259.442*

Begroting winstuitkering op erfpachtportefeuille - indien bedrijven gebruik maken van eerste afkoopmogelijkhe								
		2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Opbrengsten								
Deelcanon A		2.776.356	2.776.356	1.084.549	1.084.549	877.908	420.040	181.159
Kosten								
Rentekosten		729.581	842.317	373.538	369.474	299.664	149.469	58.680
Beheerkosten		25.500	26.010	26.530	27.061	27.602	28.154	28.717
Afwaardering		602.902	623.645	270.972	279.730	235.233	127.058	44.185
Totale kosten		1.357.983	1.491.972	671.041	676.265	562.500	304.681	131.583
Resultaat		**1.418.373**	**1.284.384**	**413.509**	**408.284**	**315.409**	**115.360**	**49.576**
Aandeel Almelo	*23%*	*326.226*	*295.408*	*95.107*	*93.905*	*72.544*	*26.533*	*11.403*
Aandeel Borne	*8%*	*113.470*	*102.751*	*33.081*	*32.663*	*25.233*	*9.229*	*3.966*
Aandeel Enschede	*23%*	*326.226*	*295.408*	*95.107*	*93.905*	*72.544*	*26.533*	*11.403*
Aandeel Hengelo	*23%*	*326.226*	*295.408*	*95.107*	*93.905*	*72.544*	*26.533*	*11.403*
Aandeel Overijssel	*23%*	*326.226*	*295.408*	*95.107*	*93.905*	*72.544*	*26.533*	*11.403*

	Totaal nominaal	**Totaal NCW** 4,50%	**Totaal NCW** 2%
Resultaat	**4.004.895**	**3.616.286**	**3.823.193**
Aandeel Almelo	921.126	831.746	879.334
Aandeel Borne	320.392	289.303	305.855
Aandeel Enschede	921.126	831.746	879.334
Aandeel Hengelo	921.126	831.746	879.334
Aandeel Overijssel	921.126	831.746	879.334