INGEKOMEN 15 APR 2021

port of Twente®
XL BUSINESSPARK

Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Projectbureau
BEZOEKADRES Columbus 17
7609 RM Almelo
POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo
TELEFOON 0546 85 18 88
FAX 0546 85 19 12
EMAIL info@portoftwente.com
INTERNET www.portoftwente.com

DATUM 14-4-2021
BETREFT Jaarstukken en begroting

KENMERK UIT21.00032
UW KENMERK

Geachte raad,

Overeenkomstig artikel 21 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente ontvangt u hierbij de jaarstukken over 2020 en de (herziene) begroting voor 2021 en 2022. Tevens informeren wij u over de conclusies die wij hebben getrokken uit een recent uitgevoerde evaluatie (daarover later meer).

Jaarstukken
In 2020 is begonnen met de bouw van een viertal nieuwe ontwikkelingen op het XL Businesspark. Dit betreft fase 2 van T-Port Logistics Campus (van Heylen Warehouses) en de nieuwbouw van Kees Smit Tuinmeubelen, Eurol Lubricants en VDL Energy Systems. Deze projecten worden in de loop van 2021 opgeleverd en daarmee is dan ongeveer de helft van het bedrijventerrein bebouwd. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn eveneens positief. Er zijn overeenkomsten getekend over 34 hectare. Deze overeenkomsten zullen naar verwachting in 2021 en 2022 resulteren in afname van grond en start bouw. Het betreft hier o.a. T-Port Waterside (naast de containerterminal) en de derde fase van T-Port Logistic Campus. Daarnaast wordt in 2021 gestart met de realisatie van een nieuwe openbare kade van circa 150 meter, zodat ruimte ontstaat voor uitbreiding van de containerterminal.

De grondexploitatie verbetert met € 9,3 miljoen. Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen. De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:
- Een (gedeeltelijke) herfinanciering, waardoor de gemiddelde rente substantieel is gedaald
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding geweest om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De uitgiftevooruitzichten zijn verbeterd en daardoor is de looptijd van het project met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten.

Verslag van de accountant
De jaarrekening is gecontroleerd door Eshuis Registeraccountants. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven. Het verslag en de verklaring van de accountant treft u bijgaand aan.

Evaluatie
In 2016 hebben raden en staten besloten om een (extra) financiële impuls te geven aan het XL Businesspark, om de ontwikkeling van het gebied te bespoedigen. Daarbij is opdracht gegeven om in het eerste kwartaal van 2021 een evaluatie uit te voeren.

De (extra) financiële impuls omvat de volgende maatregelen:
1. de provincie verricht een eenmalige bijdrage in het tekort om knelpunten weg te nemen

2. de verschuldigde bijdrage aan het Almelose fonds bovenwijkse voorzieningen wordt buiten de grondexploitatie om verrekend met de deelnemers
3. de deelnemers voldoen jaarlijks een bijdrage, ter dekking van investeringen in parkmanagement
4. er wordt een investeringsbudget ingesteld voor het acquisitieproces in brede zin en initiatieven die het duurzame karakter van het XL Businesspark versterken

Recent is de evaluatie afgerond. Daarbij is terug gekeken op de effecten van de financiële impuls, maar ook vooruit gekeken naar de toekomst van het gezamenlijke project. Wij concluderen hieruit het volgende:
1. Alle deelnemers willen de huidige samenwerking binnen de gemeenschappelijke regeling voortzetten, totdat de gronden (nagenoeg) zijn uitgegeven. Daarmee is dus feitelijke sprake van een continuering van het project en geen scope- of kaderwijziging. De deelnemers willen wel tijdig voorbereidingen treffen voor een zorgvuldige (al dan niet gefaseerde) afbouw van de organisatie en overdracht van activiteiten van de gemeenschappelijke regeling.
2. De in 2016 verstrekte eenmalige provinciale bijdrage (€ 6,2 miljoen) is overeenkomstig de afspraken besteed. Alle gesignaleerde knelpunten zijn weggenomen en het beschikbaar gestelde bedrag is uitgeput.
- De projectorganisatie is verstevigd, om snel en slagvaardig op ontwikkelingen in te spelen.
- Met de laatste eigenaren is overeenstemming bereikt, waardoor een eind kwam aan vele juridische procedures en o.a. de containerterminal kon starten.
- Fysieke en planologische belemmeringen zijn weggenomen, waardoor de weg vrij stond om te komen tot de daadwerkelijke uitgifte van grootschalige logistieke kavels.
3. Op de exploitatie van erfpachtgronden wordt een positief resultaat voorzien. Het is niet langer nodig om de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de parkmanagementbijdrage aan de deelnemers te factureren.
4. Het door de Raden en Staten beschikbaar gestelde investeringsbudget is effectief gebleken. Het heeft de eerste grote speler over de streep getrokken om zich op XL Businesspark te vestigen en dat heeft een positieve invloed gehad op de aantrekkelijkheid van het gebied en de snelheid van de daarna afgesloten erfpacht- en ontwikkelovereenkomsten.

Bij behandeling van de begroting 2020 heeft de gemeente Almelo voorgesteld om de verantwoordelijkheid voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte over te nemen van RBT. Dit voorstel is bij de evaluatie betrokken. Wij concluderen dat alle deelnemers hier positief tegenover staan en werken het voorstel uit met de gemeente en de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement).

Begroting
De conclusies naar aanleiding van de evaluatie zijn in de begroting verwerkt. De komende jaren wordt een positief exploitatiesaldo voorzien. De afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de afwaardering van parkmanagement voorzieningen wordt met ingang van 2021 door RBT gedekt: de in 2016 afgesproken jaarlijkse bijdrage hiervoor, komt te vervallen.

Voorstel aan het Algemeen Bestuur
Wij stellen het Algemeen Bestuur voor om in haar vergadering van 24 juni 2021 bijgevoegde jaarstukken en begroting vast te stellen. Door middel van deze brief stellen wij u in de gelegenheid om (binnen acht weken) eventuele zienswijzen ten aanzien van de begroting kenbaar te maken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Regionaal Bedrijventerrein Twente,

Voorzitter, Secretaris,

M.J.R. Kotteman G. Kosters

Bijlagen:
- Jaarstukken 2020
- Verslag en verklaring accountant
- Begroting 2021, 2022 en meerjarenraming

Eshuis

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het algemeen bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente te Almelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2020 als van de activa en passiva van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (verder: het RBT) op 31 december 2020 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- zijn de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2020 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder verordeningen, zoals opgenomen in het normenkader rechtmatigheid, vastgesteld door het dagelijks bestuur op 3 december 2020 en per email voorgelegd aan het algemeen bestuur in december 2020 als bijlage 1 van het Controleprotocol voor de accountantscontrole op de jaarrekening 2020 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- het overzicht van baten en lasten over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen en
- de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het Controleprotocol voor de accountantscontrole op de jaarrekening 20209, dat is vastgesteld door het dagelijks bestuur op 3 december 2020 en per email voorgelegd aan het algemeen bestuur in december 2020 en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van het RBT zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Eshuis

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 216.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteits-voorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen groter dan € 50.000 voor fouten en € 150.000 voor onzekerheden rapporteren indien het de grondexploitatie betreft en groter dan € 15.000 wanneer het de overige programma's betreft, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

tot een adequate waardering van het onderhanden werk te komen onzekerheden bevat en wordt ingegaan op de gevoeligheid van deze inschattingen.

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen;
- de inhoudsopgave, het voorwoord van de directie, de inleiding en het voorstel van het dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur en ontwerp besluit.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Eshuis

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder verordeningen, zoals opgenomen in het Normenkader rechtmatigheid 2020 van het RBT.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden, waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen, toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het Controleprotocol voor de accountantscontrole op de jaarrekening 2020, dat is vastgesteld door het dagelijks bestuur op 3 december 2020 en per email voorgelegd aan het algemeen bestuur in december 2020, het Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Eshuis

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
  * dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
  * dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn, waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

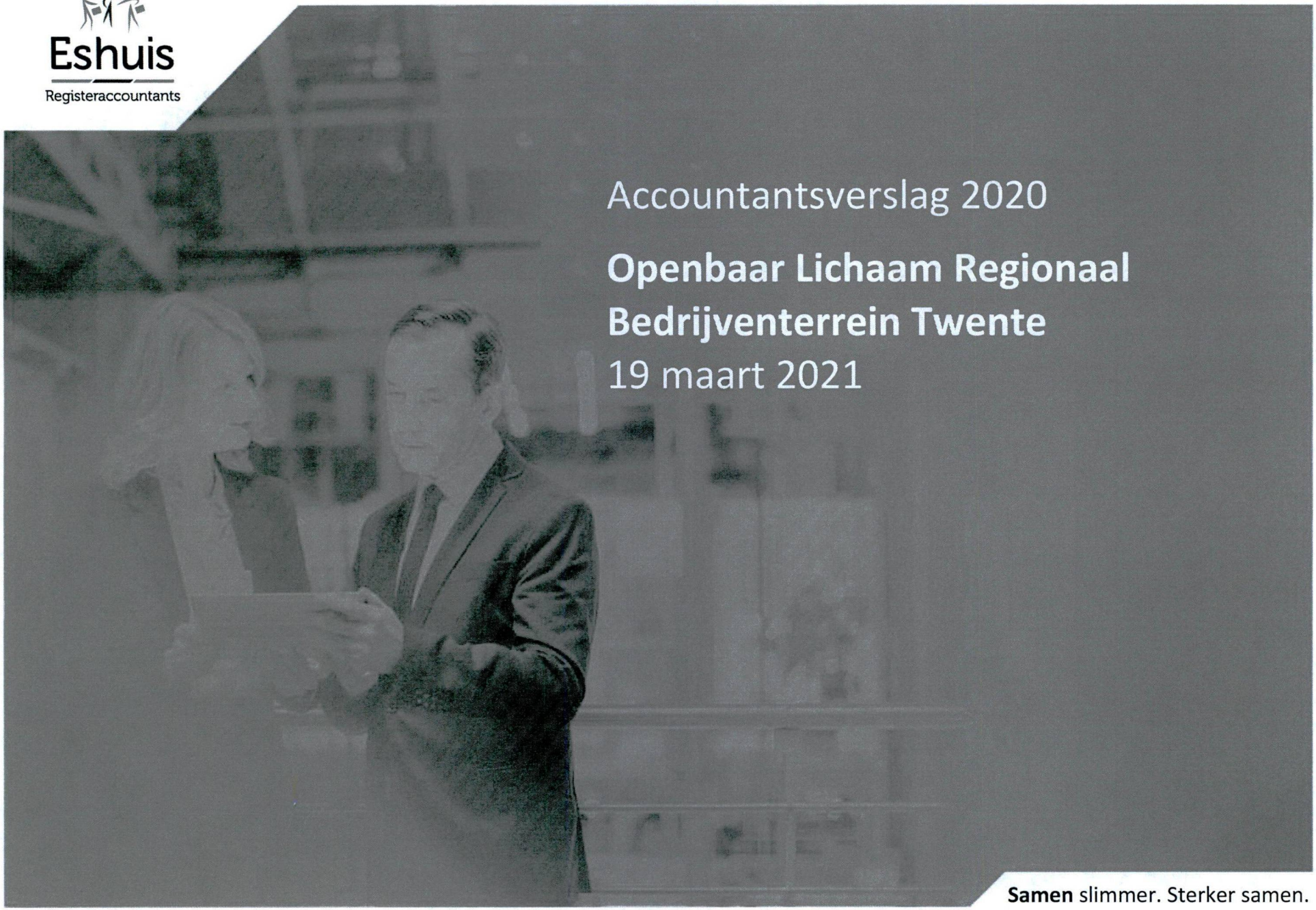
Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Almelo, 31 maart 2021

Eshuis Registeraccountants B.V.

Was getekend: drs. E. Dijkgraaf RA

Eshuis
Registeraccountants



Accountantsverslag 2020

Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente

19 maart 2021

Samen slimmer. Sterker samen.

Eshuis
Registeraccountants



Aan de leden van het algemeen bestuur van het
Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente
Postbus 67
7600 AB ALMELO

Twentepoort Oost 14a
7609 RG Almelo
Postbus 206
7600 AE Almelo
Tel. 088-500 95 00
E-mail info@eshuis.com

Behandeld door: A. van Dijk RA
Ons kenmerk: 1013512-2020/AVD
Datum: 19 maart 2021

Betreft: Accountantsverslag 2020

Geachte leden van het algemeen en dagelijks bestuur,

Graag bieden wij u hierbij ons accountantsverslag met betrekking tot de controle van de jaarrekening 2020 van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (hierna: het RBT) aan. Onze opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met onze opdrachtbevestiging van 7 december 2020. Dit verslag gaat in op onze belangrijkste bevindingen uit de controle van de jaarrekening 2020.

Dit accountantsverslag en de daarin opgenomen bevindingen zijn op 16 maart 2021 in concept besproken met de projectdirecteur, de senior-planeconoom en de administrateur van het RBT.

Eshuis
Registeraccountants



Wij bedanken de medewerkers van het RBT voor de open en constructieve wijze van samenwerking bij het verrichten van onze controlewerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,
Eshuis,
Registeraccountants

drs. E. Dijkgraaf RA

Samen slimmer. Sterker samen.

Eshuis
Registeraccountants



Inhoudsopgave

1. Bestuurlijke samenvatting
2. Bevindingen jaarrekening
3. Bevindingen rechtmatigheid
4. Financiële positie
5. Overzicht van baten en lasten
6. Bijlagen

Samen slimmer. Sterker samen.

Eshuis
Registeraccountants



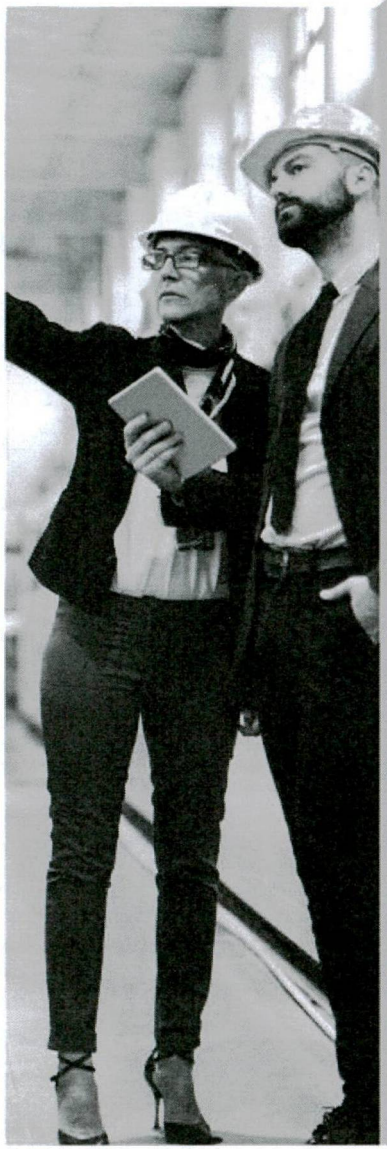
1. Bestuurlijke samenvatting

- Wij geven bij de jaarrekening 2020 van het RBT een goedkeurende controleverklaring, zowel op het gebied van getrouwheid als van rechtmatigheid. Ons oordeel op gebied van rechtmatigheid heeft ook betrekking op de WNT-verantwoording die in de jaarrekening is opgenomen. Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag 2020 is opgesteld conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en met de jaarrekening verenigbaar is.
- Met betrekking tot de begrotingsrechtmatigheid merken wij het volgende op: De lasten van het programma Investeringen in parkmanagement zijn € 136.000 hoger dan begroot. De reden van deze overschrijding wordt in paragraaf 3.3 van de jaarrekening toereikend toegelicht. Deze hogere uitgaven passen binnen het bestaande beleid van het RBT. De overschrijding telt daarom niet mee in het oordeel van de accountant over de rechtmatigheid.
- De verwachte looptijd van de grondexploitatie is opnieuw verkort, nu met twee jaar ten opzichte van een jaar geleden. Het verwachte tekort op eindwaarde (per 31 december 2028) bedraagt nu € 5,5 miljoen (netto contante waarde op basis van 2 % discontering € 4,7 miljoen), terwijl per 1 januari 2020 een tekort werd verwacht van € 14,8 miljoen op eindwaarde per 31 december 2030 (€ 11,9 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2020). Een verbetering op eindwaarde van maar liefst € 9,3 miljoen, onder meer vanwege de verkorting van de looptijd en daarmee lagere plankosten c.a., maar ook doordat het bouw- en woonrijp maken goedkoper is uitgevoerd dan geraamd en de ramingen voor nog te maken kosten per 1 januari 2021 zijn bijgesteld.
- Op basis van de door het RBT uitgevoerde financiële risicoanalyse kan met 80 % zekerheid worden gesteld dat het financiële eindresultaat uit zal komen op een tekort met een bandbreedte tussen € 0,4 en € 10,4 miljoen op eindwaarde per 31 december 2028.

Eshuis
Registeraccountants



- In dit verslag gaan wij in op een tweetal namens het dagelijks bestuur van het RBT aan ons gestelde vragen over verslaggeving en benodigde reserves in relatie tot de administratie m.b.t. inning en afdracht van de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen, de afwaardering van het parkmanagement en het vrij laten vallen aan deelnemers in de gemeenschappelijke regeling van de resultaten van de erfpachtexploitatie.
- In de Jaarstukken 2020 wordt op een drietal plaatsen gerefereerd aan de coronacrisis: in het voorwoord, in het jaarverslag in paragraaf 4.6 en in de jaarrekening in de toelichting op de balanspost Voorraden, onderhanden werken, waaronder bouwgronden in exploitatie. De impact van de coronacrisis op de exploitatie van het RBT is hierin naar onze mening toereikend toegelicht en heeft geen effect op de continuïteit van het RBT.
- Wij concluderen dat de interne (financiële) beheersing bij het RBT op orde is. Er zijn in 2020 nog enkele verbeteringen aangebracht in de administratieve organisatie en interne controle.



2. Bevindingen jaarrekening

2.1 Materiële vaste activa, investeringen met economisch nut

Gronden en terreinen

Op 4 juli 2019 heeft het dagelijks bestuur besloten het algemeen bestuur voor te stellen de openbare laad- en loskade, die in 2019 op het XL Businesspark werd opgeleverd, uit te breiden om de verwachte groei van containerstromen van en naar het park op te kunnen vangen. De voorbereiding voor dit project is opgestart. De insteek is nu de realisatie van een nieuwe openbare kade. Met het project is een investering gemoeid die geraamd is op ca. € 4,6 miljoen.

Voor dit project is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Overijssel, die bij beschikking van 18 maart 2020 werd gehonoreerd met een subsidietoezegging van maximaal € 4,6 miljoen. Hiervan is € 2,3 miljoen een bijdrage van het Rijk (als onderdeel van de Regio Deal Twente). Het resterende deel ad eveneens € 2,3 miljoen betreft een bijdrage van de provincie Overijssel, vanuit het vermogen van de stichting Containerterminal Hengelo.

Het eindverslag (inclusief verzoek tot subsidievaststelling) dient vóór 1 april 2023 of binnen 13 weken na het einde van het project te worden ingediend. Er is geen controleverklaring van de accountant nodig, de provincie voert zelf een financiële controle uit op de eindverantwoording.

De uitgaven tot nu toe voor dit project zijn in de jaarrekening 2020 van het RBT in het overzicht van baten en lasten gepresenteerd, evenals de verantwoording van de subsidiebaten naar rato. In 2020 werd op deze wijze voor ruim € 0,1 miljoen aan lasten en baten verantwoord.



In erfpacht uitgegeven gronden

Door de uitgifte in 2017 van 10,8 hectare in tranche 3 in erfpacht aan een tweetal afnemers was per 31 december 2017 een bedrag van ca. € 11,7 miljoen geactiveerd. In 2018, 2019 en 2020 zijn hierop uitgiften van ca. 3,5 resp. 8,9 en 8,3 hectare gevolgd voor ca. € 3,5 resp. € 10,9 en € 10,8 miljoen. Totaal tot en met 2020 dus 31,5 ha. voor ca. € 37 miljoen.
Onderdeel van deze transacties is de vaststelling van een erfpachtcanon voor een periode van 50 jaar, waarbij renteherziening zal plaatsvinden na 10 jaar. De boekwaarde van deze gronden bedraagt per 31 december 2020 ca. € 36,5 miljoen (per 31 december 2019 € 25,9 miljoen).

Voor (eerdere) uitgiften in erfpacht (in tranche 1) werd niet geopteerd voor betaling van een jaarlijkse canon, maar was sprake van afkoop, waardoor de grondwaarde van de kavel niet behoefde te worden geactiveerd onder de materiële vaste activa. Dit is ook het geval voor een uitgifte in 2019 voor een bedrag van ca. € 5,4 miljoen (4,1 hectare).

2.2 Materiële vaste activa, investeringen met maatschappelijk nut

De lasten en baten in het kader van parkmanagement waren tot en met 2016 binnen de grondexploitatie (voorraden bouwgronden in exploitatie) opgenomen. Per 1 januari 2017 is een (investerings)bedrag van ca. € 4,7 miljoen overgeheveld van Voorraden bouwgrond in exploitatie naar Materiële vaste activa met een maatschappelijk nut.
In 2017 t/m 2020 bedroegen de investeringen resp. € 0,8, € 1,7, € 1,0 en € 0,7 miljoen en de bijdragen van bedrijven daarin resp. € 0,5, € 0,4, € 0,5 en € 0,7 miljoen. In 2018 t/m 2020 droegen de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling samen bij voor € 0,3 miljoen per jaar en er werd vanuit het Investeringsbudget over 2017 tot en met 2019 ca. € 348.000 bijgedragen.

De boekwaarde, die in 2019 nog enigszins steeg, daalde in 2020 van ca. € 6,1 naar bijna € 5,8 miljoen. Volgens de huidige inzichten zou de investering begin 2030 kunnen zijn terugverdiend. De nog te verrichten investeringen (in 2021 en 2022) bedragen, samen met de toe te rekenen rentekosten, naar raming ruim € 1,0 miljoen.



De bijdragen van bedrijven die zich nog zullen vestigen op het RBT (deelcanon B, € 5,95 per uit te geven m2) zullen naar verwachting € 3,8 miljoen bedragen. Resteert voor de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling een bijdrage over de komende 10 jaar van in totaal € 3,0 miljoen.

2.3 Voorraden onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie

Algemeen

In onze risicoanalyse en controleaanpak hebben wij de waardering van de voorraden bouwgronden in exploitatie aangemerkt als een significant risico. Dit vanwege de mate van schattingsonzekerheid die inherent is aan de exploitatie van een bouwgrondcomplex als het XL Businesspark.
De schattingsonzekerheid is het grootst als het gaat om de afzetpotentie en de lange looptijd (naar de huidige inzichten tot en met 2028, opnieuw 2 jaar korter dan volgens de inzichten van een jaar geleden). Wij achten de waardering aanvaardbaar en vinden de gemaakte veronderstellingen reëel.
In deze paragraaf zullen wij ingaan op de verschillende parameters die van invloed zijn op het uiteindelijk te verwachten resultaat van de grondexploitatie, hetzij op eindwaarde, hetzij op netto contante waarde.

Boekwaarde en geactualiseerde exploitatieopzet per 1 januari 2021

Door diverse uitgiften in erfpacht in 2020 is de boekwaarde van de voorraden bouwgronden in exploitatie met ca. € 11,4 miljoen (2019: 5,9 miljoen) afgenomen tot € 71,0 miljoen. De nog te maken kosten tot en met 2028 zijn geraamd op € 15,8 miljoen (was € 26,4 miljoen tot en met 2030), exclusief geschatte rentelasten ad € 2,4 miljoen (was € 7,9 miljoen). De nog te realiseren opbrengsten komen uit op € 83,8 miljoen (was € 101,9 miljoen). Daarmee bedraagt het verwachte tekort op 31 december 2028 € 5,5 miljoen tegen € 14,8 miljoen per ultimo 2030 volgens de jaarrekening 2019. Een verbetering op eindwaarde van maar liefst € 9,3 miljoen, onder meer vanwege de verkorting van de looptijd en daarmee lagere plankosten c.a., maar ook doordat het bouw- en woonrijp maken goedkoper is uitgevoerd dan geraamd en de ramingen voor nog te maken kosten per 1 januari 2021 zijn bijgesteld.

Eshuis
Registeraccountants



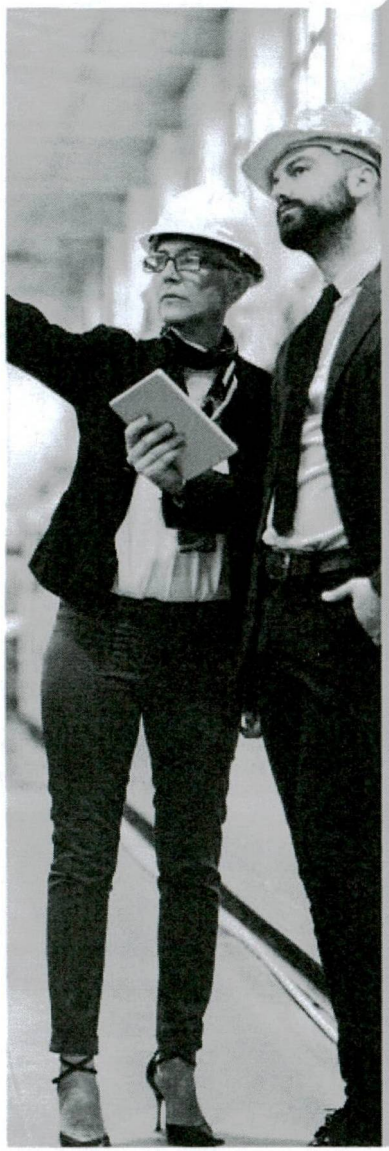
Vanaf 2019 worden binnen de kostenregistratie in de financiële administratie projectcodes gehanteerd, waarmee het verband tussen de in de exploitatieopzet opgenomen nog te maken kosten en de daadwerkelijk gerealiseerde kosten veel duidelijker is geworden. De in 2019 en 2020 gedefinieerde projecten waren per 31 december 2020 grotendeels afgerond. Voor een vijftal projecten is in totaal nog ca. € 0,25 miljoen aan nog te maken kosten per 1januari 2021 opgenomen.

De uitvoering van de afgeronde projecten bleek uiteindelijk € 2,4 miljoen goedkoper dan geraamd, inclusief een meevaller v.w.b. het verleggen van de gasleiding van € 0,8 miljoen. De overige ramingen, die dateerden van 1 januari 2019, zijn per 1 januari 2021 geactualiseerd en komen nu € 0,6 miljoen lager uit. Ook bleek een raming van € 0,3 miljoen specifiek betrekking te hebben op het project voor de realisatie van een nieuwe openbare kade. In totaal dus lagere kosten bouw- en woonrijp maken ad € 3,3 miljoen. Omdat de ramingen voor bouw- en woonrijp maken per 1 januari 2021 zijn geactualiseerd, zullen hiervoor in 2021 nieuwe projecten in de financiële administratie worden aangemaakt.

Uitgangspunten exploitatieopzet per 1 januari 2021

De uitgangspunten / parameters voor de actualisatie van de exploitatieopzet per 1 januari 2021 zijn vastgesteld door het dagelijks bestuur op 3 december 2020. Het betreft de volgende parameters:

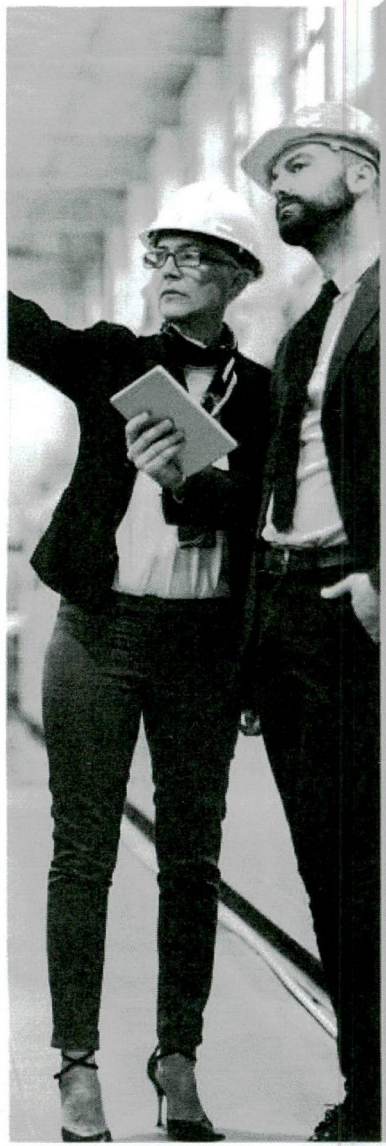
1. Kostenstijging: 2% per jaar voor de jaren 2021 tot en met 2028. Per 1 januari 2020 werd uitgegaan van nog 2 jaar een hogere kostenstijging dan 2%, nu niet meer. Logisch, gezien de recente ontwikkelingen in de GWW-sector en vergeleken met het gemiddelde van de kostenontwikkeling over de laatste 10 jaren. De problematiek rond de PFAS en stikstofregelingen heeft de GWW-sector in 2019 hard geraakt, waardoor de ingezette stijging weer werd afgevlakt. De aanbestedingsindex laat over 2020 zelfs een daling zien van 1,28 %.



2. Opbrengstenstijging: 1 % per jaar voor de jaren 2022 tot en met 2028. Voor 2021 is geen opbrengstenstijging ingerekend. Deze inschatting is daarmee enigszins conservatiever dan vorig jaar. Op basis van thans beschikbare informatie achten wij dit percentage aanvaardbaar.

3. Grondprijs: per 1 januari 2020 bijgesteld van € 125 naar € 130 per m2 (dat is een stijging van 4%), nu voor 2021 gestabiliseerd op dit bedrag.
   Op basis van de meest recente rapportage van de STEC Groep (januari 2021) en de instelling van het investeringsbudget achten wij deze grondprijs aanvaardbaar. De grondprijs voor bedrijventerreinen werd in 2020 door 50% van de Nederlandse gemeenten verhoogd (met gemiddeld 1,3%). Circa 50% van de gemeenten verwacht voor 2021 dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen niet zullen stijgen, maar dat deze gelijk blijven of dalen, 36% rekent wel op een prijsstijging (van 0 tot 2,5%).

4. Fasering uitgifte: 11,5 ha. in 2021, 22,2 ha. in 2022, 5,7 ha. in 2023 en vervolgens in 2024 t/m 2028: 4,9 ha. per jaar, totaal dus nog ca. 63 ha. Ten opzichte van een jaar geleden is de verwachte uitgifte in 2021 aanzienlijk lager, maar die in 2022 aanzienlijk hoger. Gezien de inmiddels afgesloten ontwikkelovereenkomsten, verleende opties en veel gevoerde gesprekken lijkt het ons gerechtvaardigd dat de fasering van de uitgifte nog eens 2 jaar naar voren is gehaald. De gemiddelde uitgifte per jaar bedraagt over de periode 2009 t/m 2020 ruim 4,9 ha. en over de laatste 4 jaren zelfs meer dan 10 ha. Voor 2020 was de uitgifte begroot op 12 ha.; deze raming is nog enigszins overschreden: 12,4 ha. De totale looptijd is nu teruggebracht naar 31 december 2028. Afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten in de regio zijn vastgelegd in het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022' d.d. 27 juni 2019. Daarbij gaat het om een optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerrein in de hele regio en het aanmerken van het RBT als prioriteitslocatie. Op basis van de thans beschikbare informatie achten wij de gehanteerde fasering aanvaardbaar.



5. Looptijd niet meer > 10 jaar: Vanaf 2016 stelt de commissie BBV dat de maximale looptijd van een grondexploitatie in beginsel tien jaar bedraagt. De totale nog resterende looptijd van het RBT overschreed in de voorgaande jaren de 10-jaarstermijn. De provincie Overijssel en de Twentse gemeenten hebben afspraken gemaakt over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de komende jaren, waarbinnen de positie van het XL Park is verankerd. De afspraken worden geborgd in de provinciale Omgevingsverordening.

   Wij concludeerden dat de in de jaarstukken gemotiveerde afwijking en de daarbij benoemde door het RBT getroffen risico beperkende maatregelen toereikend waren om een looptijd > 10 jaar te rechtvaardigen, hoewel hier sprake bleef van een potentieel risico. Met het oog daarop hebben wij steeds een paragraaf ter benadrukking opgenomen in onze controleverklaring. Dat is nu niet meer nodig, omdat de nog resterende looptijd is teruggebracht tot 8 jaar (t/m 2028).

   De belangrijkste van de in voorgaande jaren in het jaarverslag genoemde risico beperkende maatregelen was het feit dat de deelnemende gemeenten en provincie borg staan voor de gecalculeerde tekorten. Hiertoe hebben de deelnemers elk in hun eigen jaarrekening een verliesvoorziening opgenomen voor hun aandeel in de grondexploitatie door het RBT, die zij jaarlijks aanpassen naar gelang de ontwikkeling in dat jaar bij het RBT. Bedroeg deze verliesvoorziening op eindwaarde volgens de jaarrekening 2017 nog € 35,8 miljoen per eind 2035, inmiddels is deze vooral door het fors aantrekken van de markt voor grote(re) (regionale) bedrijventerreinen, teruggebracht tot € 5,5 miljoen per eind 2028. Daarbij hebben de eigen inspanningen van het RBT een belangrijke rol gespeeld, zoals de realisatie van een wijziging van het bestemmingsplan (waarmee aansluiting op de vraag vanuit de markt mogelijk werd), het wegnemen van een aantal fysieke knelpunten en het bereiken van overeenstemming met de laatste eigenaren.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Begroting

Herziene begroting 2021
Voorlopige begroting 2022
Meerjarenraming 2023 t/m 2028



port of Twente
XL BUSINESSPARK

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	6
3.2	Parkmanagement	9
3.3	Erfpacht en verhuur	11
3.4	Onderhoud openbare ruimte	13
4.	De paragrafen	14
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	14
4.2	Financiering	14
4.3	Bedrijfsvoering	16
4.4	Verbonden partijen	17
4.5	Grondbeleid	18
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	21
5.	De financiële begroting	24
5.1	De geprognosticeerde balans	24
5.2	Toelichting op de geprognosticeerde balans	24
5.3	De begroting van lasten en baten	25
5.4	Toelichting op de begroting van lasten en baten	26
5.5	De financiële positie van RBT	30

datum 9-4-2021
bestemd voor Algemeen Bestuur

port of Twente
XL BUSINESSPARK

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). Het betreft de (herziene) begroting 2021, de (voorlopige) begroting voor 2022 en de meerjarenraming.

De (herziene) begroting voor 2021 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting voor 2021, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting 2022 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. Dit t/m 2028, gelijk aan de looptijd van de grondexploitatie.

De begroting wordt voor 15 april verzonden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten. Raden en Staten kunnen (indien gewenst) zienswijzen naar voren brengen. Het Algemeen bestuur stelt de begroting vervolgens uiterlijk 31 juli vast en stuurt deze toe aan de minister van BZK (belast met het financieel toezicht).

De 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.

In 2016 hebben raden en staten besloten om een (extra) financiële impuls te geven aan het project. Daarbij is opdracht gegeven om in het eerste kwartaal van 2021 een evaluatie uit te voeren van de geformuleerde maatregelen. Deze evaluatie is afgerond en de resultaten zijn in de nu voorliggende begroting verwerkt.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 12 april 2021
Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 24 juni 2021

Onderwerp: Begroting 2021

Wij stellen u hierbij voor:
1. De herziene begroting 2021 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2023 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 2021 en 2022 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2021 en 2022 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 2021 en de (voorlopige) begroting voor 2022. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting over 2021, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2021). Tevens bieden wij u de begroting 2022 aan, welke fungeert als voorlopig financieel kader. Ten slotte is de meerjarenraming bijgevoegd, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren (2023 t/m 2028).

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter
M. Kotteman

Secretaris
G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 12 april 2021

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

BESLUIT

1. De herziene begroting 2021 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2023 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 2021 en 2022 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2021 en 2022 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 24 juni 2021.

Voorzitter	Secretaris
M. Kotteman	G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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. Daartoe wordt eerst ingegaan op het resultaat van de recent uitgevoerde evaluatie.

Evaluatie

In 2016 hebben raden en staten besloten om een (extra) financiële impuls te geven aan het XL Businesspark, om de ontwikkeling van het gebied te bespoedigen. Daarbij is opdracht gegeven om in het eerste kwartaal van 2021 een evaluatie uit te voeren.

De (extra) financiële impuls omvat de volgende maatregelen:
1. de provincie verricht een eenmalige bijdrage in het tekort om knelpunten weg te nemen (€ 6,2 mln.)
2. de verschuldigde bijdrage aan het Almelose fonds bovenwijkse voorzieningen wordt buiten de grondexploitatie om verrekend met de deelnemers (€ 6,- per m2)
3. de deelnemers voldoen jaarlijks een bijdrage, ter dekking van investeringen in parkmanagement (deze komen dan niet langer ten laste van de grondexploitatie) (jaarlijks € 300.000,-)
4. er wordt een investeringsbudget ingesteld voor het acquisitieproces in brede zin (€ 9 miljoen)
5. in het eerste kwartaal van 2021 vindt een evaluatie plaats van bovenstaande afspraken

Recent is de evaluatie afgerond. Daarbij is terug gekeken op de effecten van de financiële impuls, maar ook vooruit gekeken naar de toekomst van het gezamenlijke project. Wij concluderen hieruit het volgende:
1. Alle deelnemers willen de huidige samenwerking binnen de gemeenschappelijke regeling voortzetten, totdat de gronden (nagenoeg) zijn uitgegeven. Daarmee is dus feitelijk sprake van een continuering van het project en geen scope- of kaderwijziging. De deelnemers willen wel tijdig voorbereidingen treffen voor een zorgvuldige (al dan niet gefaseerde) afbouw van de organisatie en overdracht van activiteiten van de gemeenschappelijke regeling.
2. De in 2016 verstrekte eenmalige provinciale bijdrage (€ 6,2 miljoen) is overeenkomstig de afspraken besteed. Alle gesignaleerde knelpunten zijn weggenomen en het beschikbaar gestelde bedrag is uitgeput.
- De projectorganisatie is verstevigd, om snel en slagvaardig op ontwikkelingen in te spelen.
- Met de laatste grondeigenaren op het XL Businesspark is overeenstemming bereikt, waardoor een eind kwam aan vele juridische procedures en o.a. de containerterminal kon starten.
- Fysieke en planologische belemmeringen zijn weggenomen, waardoor de weg vrij stond om te komen tot de daadwerkelijke uitgifte van grootschalige logistieke kavels.
2. Op de exploitatie van erfpachtgronden wordt een positief resultaat voorzien van jaarlijks € 1,1 miljoen, geleidelijk oplopend tot € 1,5 miljoen. Het is met ingang van 2021 niet langer nodig om de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de parkmanagementbijdrage aan de deelnemers te factureren.
3. Het door de Raden en Staten beschikbaar gestelde investeringsbudget is effectief gebleken. Het heeft de eerste grote speler over de streep getrokken om zich op XL Businesspark te vestigen en dat heeft een positieve invloed gehad op de aantrekkelijkheid van het gebied en de snelheid van de daarna afgesloten erfpacht- en ontwikkelovereenkomsten.

Bij behandeling van de begroting 2020 heeft de gemeente Almelo voorgesteld om de verantwoordelijkheid voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte over te nemen van RBT. Dat biedt efficiencyvoordelen en tevens hoeft binnen het RBT dan niet langer te worden gespaard voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Het voorstel van de gemeente Almelo is bij de evaluatie betrokken. Wij concluderen dat alle deelnemers hier positief tegenover staan.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In de algemene uitgiftevoorwaarden van RBT is (in 2005) vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer van zowel de openbare ruimte als parkmanagement voorzieningen op termijn wordt overgedragen aan de coöperatie parkmanagement. Bedrijven hebben aangegeven verantwoordelijkheid te willen dragen voor het beheer. Het groot onderhoud van de openbare ruimte en de blusvoorziening beschouwt men als taak voor de overheid. Besloten is om in gesprek te gaan met de gemeente en bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen, de coöperatie beheertaken overneemt (op basis van een te sluiten beheerovereenkomst) en de gemeente verantwoordelijk wordt voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte. Op basis van deze nieuwe taakverdeling, zal de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud van de openbare ruimte aan de gemeente Almelo worden terugbetaald.

Op basis van de evaluatie, is het volgende in de begroting verwerkt:
- de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de afwaardering van parkmanagement voorzieningen komt met ingang van 2021 ten laste van RBT en wordt niet langer aan de deelnemers gefactureerd
- de voorziening voor groot onderhoud van de openbare ruimte wordt in 2022 aan de gemeente Almelo terug betaalt, als resultaat van nieuwe afspraken over het onderhoud van de openbare ruimte

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 het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert het RBT een actief grondbeleid, waarbij (o.a.) de volgende activiteiten worden verricht:

	stand van zaken per 31-12-2020
- het verwerven van ruwe bouwgrond	afgerond
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	95% gerealiseerd
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	80% gerealiseerd
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	80% gerealiseerd
- planontwikkeling en begeleiding	75% gerealiseerd
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	45% gerealiseerd

Daarnaast wordt een nieuwe openbare kade gerealiseerd, zodat ruimte ontstaat voor uitbreiding van de containerterminal (hierover later meer).

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 faciliteert XL Businesspark VDL in haar ambities om op haar bedrijfskavel een test- en demolocatie te realiseren, waar bedrijven, onderzoekers en studenten kunnen experimenteren rond toegepast onderzoek op het gebied van het genereren, opslaan en transporteren van duurzame energie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof (duurzame brandstoffen) zal worden aangeboden.

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks

port of Twente
XL BUSINESSPARK

opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
Grex 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
Grex 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	**9,3 mln.**		**7,4 mln. per 1-1-2021**

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie:
- Een (gedeeltelijke) herfinanciering in 2020, waardoor de gemiddelde rente substantieel is gedaald (zie jaarstukken)
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten.

In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde) weergegeven.

Grondexploitatie	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorraad onderhanden werk per 1-1	82.365.866	70.979.099	61.207.836	35.496.987	31.678.583	27.491.602	22.087.240	16.566.707	10.928.001
Lasten	5.054.048	5.087.650	3.374.901	3.411.655	3.096.720	826.861	773.001	717.764	952.594
Baten	-16.440.815	-14.858.913	-29.085.750	-7.230.059	-7.283.701	-6.231.222	-6.293.534	-6.356.470	-6.420.034
Saldo lasten en baten	-11.386.767	-9.771.263	-25.710.849	-3.818.404	-4.186.981	-5.404.361	-5.520.533	-5.638.706	-5.467.440
Voorraad onderhanden werk per 31-12	70.979.099	61.207.836	35.496.987	31.678.583	27.491.602	22.087.240	16.566.707	10.928.001	5.460.561

Tabel 2: geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (op basis van de grondexploitatie per 1-1-2021)

Uit de tabel blijkt dat het geïnvesteerd vermogen geleidelijk afneemt, tot € 5,5 miljoen per 31-12-2028. Het resultaat wordt genomen bij beëindiging van het project. Voor een nadere toelichting op de in 2021 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.

Bovenwijkse voorzieningen
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. Op basis van de uitgifteprognose wordt verwacht dat in 2021 € 732.900 wordt afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 11,5 hectare) en in 2022 € 1.309.351 (gebaseerd op de uitgifte van 22,5 hectare). In de periode 2017 t/m 2020 werd de afdracht aan het fonds doorbelast aan de deelnemers. In het kader van de evaluatie is besloten dat RBT de afdrachten met ingang van 2021 zelf dekt en derhalve niet doorbelast aan de deelnemers.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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. Besloten is om een nieuwe openbare kade van 150 meter te realiseren, zodat (daarna) de bestaande openbare kade kan worden verhuurd aan CTT (onder marktconforme condities). Zo ontstaat ruimte voor groei van de containerterminal.

De nieuwe kade wordt, evenals de huidige 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de benodigde havenfaciliteiten (zoals walstroom) en voorzieningen voor verduurzaming van de binnenvaart en het voor- en natransport vanaf de terminal. 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 CO_2 uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat.



Figuur 1: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade en mogelijke toekomstige uitbreiding

Met het project gaat een investering gemoeid van circa € 4,6 miljoen (inclusief ontsluiting) en deze investering 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. Naast de investering is sprake van een verlies aan uitgeefbaar terrein, omdat ontsluitingswegen nodig zijn op gronden die voorheen voor uitgifte waren bestemd. Dat verlies wordt gecompenseerd door de inkomsten uit verhuur van de bestaande openbare kade (de ondergrond wordt geactiveerd).

In onderstaande tabel worden de te verwachten investeringen weergegeven. De realisatie van de openbare kade wordt in 2021 in de grondexploitatie geïntegreerd. Door de verhuur aan CTT en de ter beschikking gestelde subsidies, heeft dat een neutraal effect op de grondexploitatie.

Uitbreiding laad- en loskade	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1	3.088	-	-	-	-	-	-	-	-
Lasten	98.916	851.317	3.643.592	-	-	-	-	-	-
Baten	-102.004	-851.317	-3.643.592	-	-	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-3.088	-	-	-	-	-	-	-	-
Geinvesteerd vermogen per 31-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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/verloedering voorkomen en is sprake van een waardevaste(re) 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

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 2: foto van de centrale blusvoorziening

Investeringen

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2020 is hier in totaal € 5,8 miljoen in geïnvesteerd. De investering en de rente hierover wordt gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) eenmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m2). Daarnaast wordt jaarlijks € 0,3 miljoen op de investering afgeschreven, waarmee wordt bewerkstelligd dat de boekwaarde in 2030 is afgewaardeerd. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het geprognosticeerde verloop van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen.

Investeringen in parkmanagement	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	6.076.437	5.759.322	5.174.168	4.011.515	3.407.613	2.845.272	2.277.308	1.703.664	1.124.284
Investeringen	724.617	441.638	435.786	40.115	34.076	28.453	22.773	17.037	11.243
Afschrijving in jaar	-	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Bijdrage deelnemers	-300.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage bedrijven	-741.732	-726.793	-1.298.439	-344.017	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417
Saldo lasten en baten	-317.114	-585.154	-1.162.652	-603.902	-562.341	-567.964	-573.644	-579.380	-585.174
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	5.759.322	5.174.168	4.011.515	3.407.613	2.845.272	2.277.308	1.703.664	1.124.284	539.109

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

De komende jaren neemt het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen af. Daarbij is rekening gehouden met de nog te verrichten investeringen in de blusvoorziening en camerabeveiliging (zie paragraaf 5.4 voor een nadere toelichting daarop).

In de periode 2017 t/m 2020 werd jaarlijks € 300.000 gefactureerd aan de deelnemers, om te kunnen voorzien in de afwaardering van parkmanagement voorzieningen. In het kader van de evaluatie is besloten dat RBT de afschrijving met ingang van 2021 zelf dekt en derhalve niet doorbelast aan de deelnemers.

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. Met het bestuur van de coöperatieve vereniging is afgesproken dat taken en verantwoordelijkheden gefaseerd worden overgedragen van RBT aan de vereniging. Het bestuur heeft aangegeven de verantwoordelijkheid voor (groot onderhoud van) de blusvoorziening (nog) niet over te willen nemen, vanwege de risico's die dit (volgens hen) met zich meebrengt. RBT heeft hiervoor een verzekering afgesloten.

In onderstaande tabel wordt de verwachte ontwikkeling van de lasten en baten weergegeven, waarbij rekening is gehouden met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de blusvoorziening.

Onderhoud en beheer parkmanagement	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1	53.311	254.571	489.893	502.040	610.030	718.020	826.010	934.000	1.041.990
Voorziening groot onderhoud per 1-1	224.590	336.885	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710	587.475	629.240
Lasten - beheer en onderhoud	155.095	240.587	330.058	381.058	381.058	381.058	381.058	381.058	381.058
Lasten - dotatie aan voorziening	112.295	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765
Baten	-468.650	-517.674	-383.971	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813
Saldo lasten en baten	-201.260	-235.321	-12.148	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990
Bestemmingsreserve per 31-12	254.571	489.893	502.040	610.030	718.020	826.010	934.000	1.041.990	1.149.980
Voorziening groot onderhoud per 31-12	336.885	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710	587.475	629.240	671.005

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat dit saldo jaarlijks wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve parkmanagement. Deze bestemmingsreserve is ingesteld bij vaststelling van de jaarstukken 2019. De mate waarin de reserve toeneemt is afhankelijk van de te hanteren contributie en het takenpakket.

In het kader van de evaluatie is besloten om in gesprek te gaan met bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen en de coöperatie (gefaseerd) beheertaken overneemt, op basis van een te sluiten beheerovereenkomst. Daarbij zullen afspraken worden gemaakt over het takenpakket van de coöperatie en de toekomstige vaststelling van de contributie. Daarmee is rekening gehouden in de nu voorliggende begroting.

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 rentepercentage[1].

[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).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 erfpachtgronden

Indien een bedrijf opteert voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) wordt het perceel (tegen de economische waarde) geactiveerd op de balans. T/m 31-12-2020 is € 40,9 miljoen aan erfpachtgronden geactiveerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden (31,5 hectare) waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (€ 36,5 miljoen) en de investering in de laad- en loskade (€ 4,5 miljoen, bestaande uit € 3,1 miljoen grondwaarde en 1,4 miljoen overslagterrein).

In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van de balanspost weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met nu bekende nieuwe toevoegingen, gebaseerd op de tot op heden gesloten erfpachtovereenkomsten.

Investeringen in erfpachtbedrijf	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	30.463.174	40.914.143	47.192.183	62.957.955	63.136.645	62.503.658	61.851.642	61.179.963	60.487.963
Inbreng in het erfpachtbedrijf	10.792.990	6.741.790	16.242.720	793.260	-	-	-	-	-
Afwaardering / afschrijving in jaar	-342.021	-463.749	-476.948	-614.570	-632.986	-652.016	-671.680	-692.000	-713.001
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	40.914.143	47.192.183	62.957.955	63.136.645	62.503.658	61.851.642	61.179.963	60.487.963	59.774.962

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 ondergrond van de kade wordt niet afgeschreven (conform BBV). Voor het overslagterrein geldt een afschrijvingstermijn van vijftien jaar (in lijn met de gesloten huurovereenkomst en de financiële verordening van RBT).

Exploitatie erfpachtgronden

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

Exploitatie erfpachtbedrijf	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1	545.545	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lasten	909.718	947.874	956.608	1.264.392	1.276.929	1.289.901	1.303.323	1.317.210	1.331.580
Baten	-1.620.486	-2.041.496	-2.069.264	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291
Saldo lasten en baten	-710.768	-1.093.622	-1.112.656	-1.585.899	-1.573.362	-1.560.390	-1.546.968	-1.533.080	-1.518.711
Dotatie aan bestemmingsreserve	454.455								
Bestemmingsreserve per 31-12	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtgronden

Tot op heden werd het exploitatiesaldo toegevoegd aan de bestemmingsreserve erfpacht. In het kader van de jaarstukken 2020 is geconcludeerd dat een reserve van € 1 miljoen volstaat, om tegenvallers op te kunnen vangen (zie ook paragraaf 4.6 van deze begroting). Vanwege de voorziene winsten, is RBT in staat om de

afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de afwaardering van parkmanagement voorzieningen zelf te dekken.

3.4 Onderhoud openbare ruimte

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. Tevens is in de gemeenschappelijke regeling afgesproken dat de gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader). 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 in 2021 en 2022. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud, echter deze zijn gecorrigeerd omdat het een nieuw bedrijventerrein betreft (dat minder onderhoud behoeft).

Beheer en onderhoud openbare ruimte	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorziening groot onderhoud per 1-1	321.215	484.182	669.072	-	-	-	-	-	-
Lasten - beheer	83.747	103.833	106.242	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907
Lasten - dotatie aan voorziening	162.967	184.890	-	-	-	-	-	-	-
Baten - bijdrage Almelo	-246.714	-288.723	-106.242	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering aan gemeente Almelo	-	-	-669.072	-	-	-	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 31-12	484.182	669.072	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 8: beheer openbare ruimte

De afgelopen jaren is een voorziening voor (levensduur verlengend) groot onderhoud opgebouwd. Daarmee wordt ook in 2021 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. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen, de coöperatie beheertaken overneemt (op basis van een te sluiten beheerovereenkomst) en de gemeente verantwoordelijk wordt voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte. Dat zal naar verwachting resulteren in een bijstelling van de gemeenschappelijke regeling en de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud wordt dan terugbetaald aan de gemeente Almelo. In de nu voorliggende begroting is verondersteld dat dat in 2022 wordt geeffectueerd.

Overzicht OZB Inkomsten
De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2020) in totaal € 914.550,11 aan OZB heeft opgelegd. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT, vanwege de waarde van de geproduceerde bouwterreinen en de blusvoorziening (€ 155.586.62). In totaal is € 758.963,49 opgelegd aan de gevestigde bedrijven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 wordt de in 2021 geraamde toevoeging weergegeven. Er worden geen onttrekkingen voorzien.

		Boekwaarde			Boekwaarde
	Verloopoverzicht voorzieningen	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
1	Voorziening groot onderhoud Parkmanagement	336.885	41.765	0	378.650
2	Voorziening groot onderhoud Openbare ruimte	484.182	184.890	0	669.072
	Totaal:	821.067	226.655	-	1.047.722

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement (1) is gebaseerd op een door adviesbureau Deerns opgesteld meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de centrale blusvoorziening. Uit dit MJOP blijkt dat gedurende de levensduur van de blusvoorziening jaarlijks € 41.765 nodig is om de uitgaven aan groot onderhoud en vervanging te kunnen dekken.

De voorziening voor groot onderhoud Parkmanagement wordt enkel aangewend voor (levensduur verlengend) 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 (1) is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting, op basis van het huidige areaal. De voorziening (€ 0,5 mln. per 31-12-2020) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. Zoals hiervoor toegelicht wordt de voorziening terug betaalt aan de gemeente Almelo, bij overdracht van de verantwoordelijkheid hiervoor. In de voorliggende begroting is verondersteld dat dit gebeurt in 2022.

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. Per 31-12-2020 heeft het RBT voor € 88 miljoen aan langlopende leningen. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 35 miljoen. In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen en kredietfaciliteiten gegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2020						
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage	
BNG	10.000.000	6	1-11-2016	1-11-2022	0,335%	
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%	
BNG	10.000.000	9	1-11-2016	3-11-2025	0,685%	
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%	
	88.000.000					
Kredietfaciliteiten (limiet)						
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%	
	35.000.000					

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet)

Afgelopen jaar is de rente die RBT gemiddeld betaald gedaald, van 1,74% (2019) naar 1,5% (2020). Dit hangt samen met de herfinanciering van een relatief grote en dure lening in november 2020 (zie jaarstukken). In 2021 zet die daling voort. Over de huidige (vaste) lening portefeuille wordt gemiddeld 0,9% rente betaald.

Naar mate leningen aflopen, neemt het renterisico (c.q. kans) toe. Dit omdat een deel van de leningen uiteindelijk moet worden her-gefinancierd, terwijl de renteontwikkeling onzeker is. Ter beperking van renterisico's zijn de volgende maatregelen getroffen:
- 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

In de volgende tabel wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van het vreemd vermogen langjarig is gefinancierd.

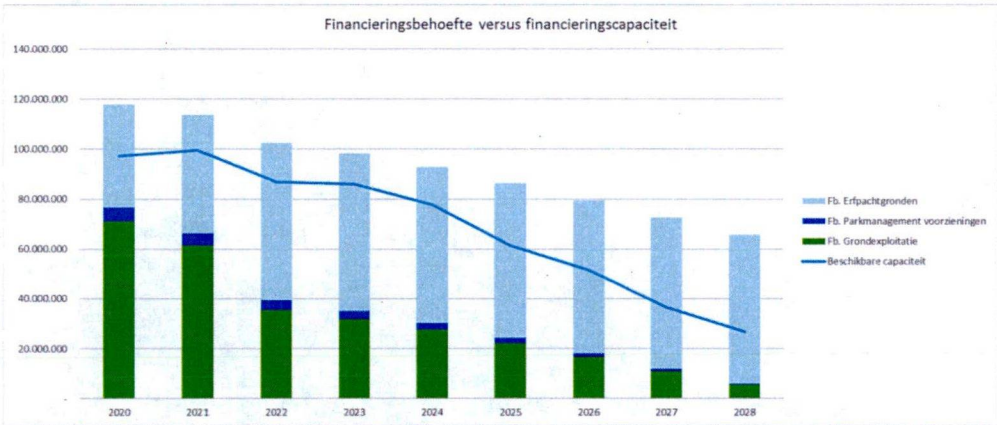
Verhouding financiering kort ten opzichte van langlopende leningen						
			ultimo 2020		ultimo 2019	
Langlopende leningen			88.000.000	79%	105.000.000	94%
Kort lopende leningen			23.241.930	21%	6.819.227	6%
Totaal			111.241.930	100%	111.819.227	100%

Tabel 11: verhouding financiering kort ten opzichte van lang (stand van zaken per 31-12-2020)

De afgelopen jaren werd circa 95% van de financieringsbehoefte ingevuld met langlopende geldleningen en werd circa 5% kort gefinancierd (vanuit rekening courant en door middel van kasgeldleningen; in 2019 lag dit percentage op 6%). Wij hebben besloten om het aandeel lang lopende leningen te beperken tot circa 80%. Dit omdat de komende periode (2021 – 2022) veel uitgiften worden voorzien. Wanneer deze exact plaatsvinden is onzeker en ook is op voorhand niet altijd duidelijk of de grondwaarde wordt afgekocht of partijen kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon. Gelet hierop is het wenselijk om flexibel te blijven en niet vast te zitten aan langlopende leningen die niet tussentijds afgelost kunnen worden. Om flexibel in te

kunnen spelen op de actuele financieringsbehoefte (welke in belangrijke mate volgt uit de uitgiftevooruitzichten), worden kasgeldleningen afgesloten. Dat zijn leningen met een korte looptijd (bv. 1 - 3 maanden).

In onderstaande grafiek wordt de financieringsbehoefte (vanuit de grondexploitatie, het parkmanagement en de voorraad erfpachtgronden) afgezet tegen de financieringscapaciteit (de op dit moment aangetrokken geldleningen en de reserves en voorzieningen).



Figuur 3: financieringsbehoefte afgezet tegen de financieringscapaciteit

4.3 Bedrijfsvoering

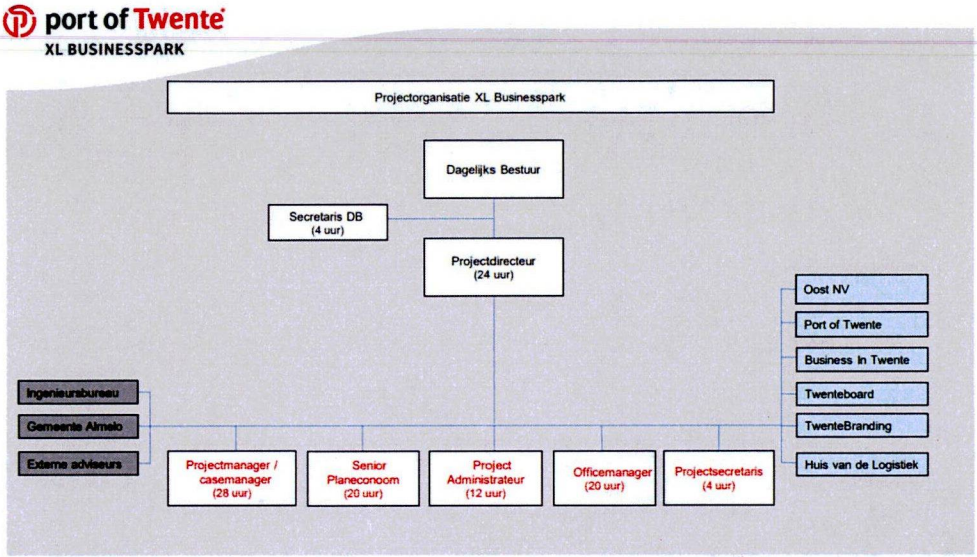
Het Algemeen Bestuur wordt gevormd door leden van de colleges van B&W en GS van de deelnemers, welke hiervoor zijn aangewezen door en verantwoording afleggen aan raden en staten. Het Algemeen Bestuur benoemt, vanuit haar midden, de leden van het Dagelijks Bestuur. Het bestuur wordt ondersteund door een 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 ingehuurde medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

De projectorganisatie kent de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	20 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	20 uur per week
Totaal (3 FTE)	-	112 uur per week

In het kader van de evaluatie is besloten om op dit moment geen wijzigingen door te voeren in de omvang van de projectorganisatie. De huidige omvang is nodig en volstaat tot en met 2024. Vanaf 2025 is naar verwachting een beperktere omvang mogelijk.

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 5: organisatieschema

Naast de projectorganisatie is er een flexibele schil. De civieltechnische begeleiding wordt (op regiebasis) verzorgd door het (intergemeentelijk) 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 om potentiële klanten voor XL Businesspark aan te trekken. 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 en Technology Base) aan een gezamenlijke profilering. In het kader van de Regiodeal Twente is een kwaliteitsimpuls gegeven aan deze samenwerking.

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 daarmede een courante vestigingsplaats in stand te houden'. Vanuit deze doelstelling zal de coöperatie zich bezig houden 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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In contracten met gevestigde bedrijven en algemene uitgiftevoorwaarden is opgenomen dat de parkmanagement voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatie, waarbinnen bedrijven dan zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud en de jaarlijkse contributie bepalen. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.3) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Het bestuur van de coöperatie heeft aangegeven de verantwoordelijkheid voor de blusvoorziening niet over te willen nemen, vanwege de risico's die dit (volgens hen) met zich meebrengt. Zij willen wel verantwoordelijkheid nemen voor het beheer.

In het kader van de evaluatie is besloten om in gesprek te gaan met de bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen en de coöperatie beheertaken overneemt (op basis van een te sluiten beheerovereenkomst).

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

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen.

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
Grex 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
Grex 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	9,3 mln.		7,4 mln. per 1-1-2021

Tabel 12: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:
- Een (gedeeltelijke) herfinanciering in 2020, waardoor de gemiddelde rente daalt tot < 1%

port of Twente
XL BUSINESSPARK

- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat was tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten. Er is bijvoorbeeld overeenstemming bereikt met een logistieke dienstverlener, over een perceel van 7 hectare. Over nagenoeg alle kavels worden gesprekken gevoerd met potentiële gegadigden.

In onderstaande tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2020		70.979.100	70.979.100
Kosten nominaal	15.051.296		
2% Kostenstijging	764.364		
Nog te maken kosten (K)		15.815.660	15.423.947
Opbrengsten nominaal	82.099.803		
1% Opbrengstenstijging	1.659.880		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		83.759.683	81.360.310
1% Rente		2.425.486	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)			65.936.362
2028 Resultaat op Ew per 31-12-2028		5.460.562	
2021 Resultaat op NCW per 1-1-2020 (bij 1% rente)			5.042.737
2021 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			4.660.537

Tabel 13: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie

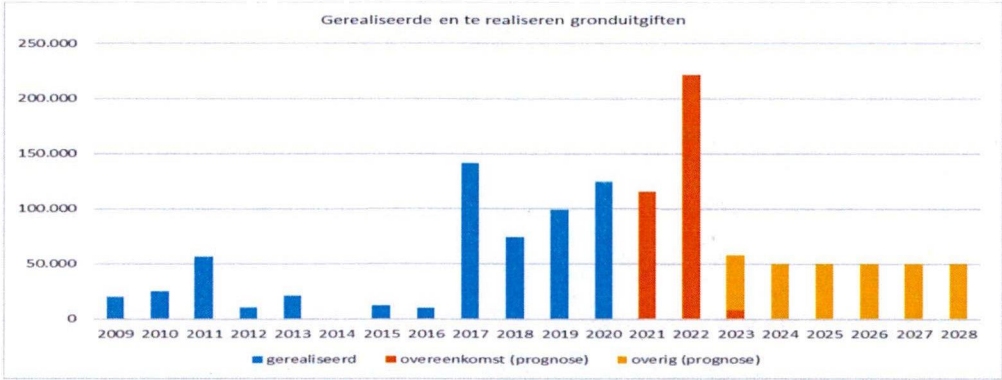
Het tekort is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 15,8 miljoen aan nog te maken kosten en € 83,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging en 1% rente. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

- De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige lening portefeuille, afgerond naar 1% (gemiddeld betaalt RBT 0,9% rente over de aangetrokken leningen).
- De kostenstijging is begroot op basis van de inflatiedoelstelling van de ECB (2%). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (50% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,5% en de lonen (40% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,97%.
- Voor de begroting van opbrengststijging is uitgegaan van een jaarlijkse stijging met 1% (vanaf 2022). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: in die periode bedroeg de reële inflatie gemiddeld 1,25%.

De grondprijs is vastgesteld op € 130,- per m2.

Uitgifteprognose

In onderstaande grafiek wordt de in de grondexploitatie gehanteerde uitgifteprognose grafisch weergegeven en afgezet tegen de over de afgelopen jaren gerealiseerde uitgiften.



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

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van 11,5 hectare in 2021 en 22,5 hectare in 2022, gebaseerd op de gesloten overeenkomsten en de actuele schatting wanneer deze resulteren in afname. Voor de periode vanaf 2023 is rekenkundig uitgegaan van een uitgifte van 5 hectare per jaar, gebaseerd op de gemiddelde uitgifte tot en met heden. In dat tempo wordt het project in 2028 afgerond.

De volgende uitgiften zijn in 2021 en 2022 verwerkt. In 2023 is, bovenop het langjarig gemiddelde, rekening gehouden met een uitgifte aan Eurol, gebaseerd op de daarover gemaakte afspraak in de eerdere uitgifteakte.

Overeenkomsten	Uitgifte in m2 in jaar (prognose)			Type overeenkomst
	2021	2022	2023	
Heylen Waterside	52.812			erfpachtovereenkomst (akte op 15-2 gepasseerd)
Heylen (deelgebied Noord)	62.472	62.472		erfpachtovereenkomst
Eurol			8.000	afspraak in eerder gepasseerde akte
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst
Jalo Biopellets		35.391		erfpachtovereenkomst
Timberland		40.698		reserveringsovereenkomst
Logistieke dienstverlener		69.338		ontwikkelingsovereenkomst
Totaal gecontracteerd	115.284	221.565	8.000	

Tabel 14: overzicht gesloten overeenkomsten.

Alle voor 2021 en 2022 gecontracteerde partijen betalen een reserveringsvergoeding. Hoewel dit enig comfort biedt (de vergoeding vervalt indien de vestiging niet door gaat aan RBT), geven de overeenkomsten géén zekerheid op afname van de gronden.

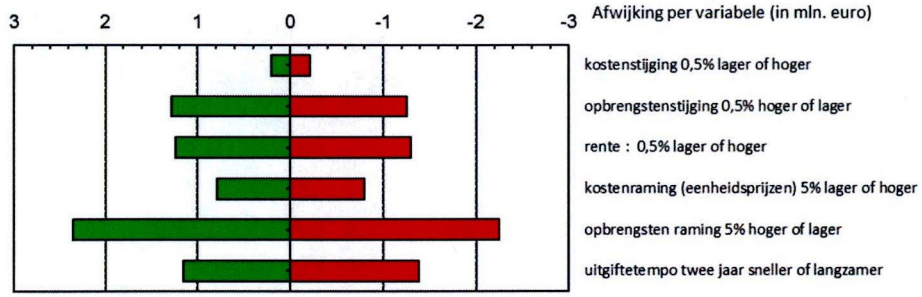
4.5.2 Risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

In de GR is afgesproken (in artikel 22) dat 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.

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het tekort zich in een bandbreedte begeeft van + € 5,1 miljoen (een tekort van € 0,4 miljoen) en - € 5,0 miljoen (een tekort van € 10,4 miljoen), op eindwaarde per 31-12-2028. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten.

Naast de risicoanalyse is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee inzicht wordt gegeven in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten. In de volgende grafiek wordt het financieel effect van bijstelling van de gehanteerde parameters weergegeven (op eindwaarde per 31-12-2028). Hieruit

wordt duidelijk dat de grondprijs verhoudingsgewijs de grootste impact heeft op het resultaat van de grondexploitatie.



Figuur 5: gevoeligheidsanalyse: effect van bijstelling uitgangspunten grondexploitatie (op eindwaarde per 31-12-2028, bedragen x 1 miljoen euro)

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor alle verplichtingen van RBT, overeenkomstig de vastgelegde verdeelsleutel. Het resultaat van de grondexploitatie wordt aan het einde van de looptijd genomen en de overige activiteiten kennen jaarlijks een resultaat. Hierna wordt een toelichting gegeven op de risico's per activiteit en de mate waarin eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen bij afwikkeling van het project (thans voorzien per 31-12-2028). In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht (in artikel 22), dat jaarlijks een risicoprofiel wordt opgesteld. Dit als hulpmiddel voor de deelnemers, ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. In de volgende tabel wordt het tekort en de gekwantificeerde risico's per deelnemer weergegeven.

Grondexploitatie	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Tekort op eindwaarde per 31-12-2028	5.460.562	1.255.929	436.845	1.255.929	1.255.929	1.255.929
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente	5.042.737	1.159.830	403.419	1.159.830	1.159.830	1.159.830
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)	4.660.537	1.071.923	372.843	1.071.923	1.071.923	1.071.923
Neerwaarts risico grondexploitatie						
Op eindwaarde per 31-12-2028	4.959.438	1.140.671	396.755	1.140.671	1.140.671	1.140.671
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente	4.667.263	1.073.470	373.381	1.073.470	1.073.470	1.073.470
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)	4.663.900	1.072.697	373.112	1.072.697	1.072.697	1.072.697

Tabel 15: resultaat grondexploitatie en neerwaarts risico per deelnemer (in euro's)

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Binnen RBT is geen eigen vermogen beschikbaar om tegenvallers binnen de grondexploitatie op te vangen. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en deelnemers treffen op basis daarvan een voorziening, overeenkomstig hun eigen financieel beleid.

Investeringsbudget

In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Daarvan is/wordt € 4,5 miljoen ingelegd door de gemeenten en € 4,5 miljoen door de provincie. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor maatwerk in acquisitie en investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Daarbij geldt dat aan een aantal criteria moet worden voldaan.

Per 31-12-2020 bedraagt de reserve investeringsbudget € 3,7 miljoen. In onderstaande tabel wordt het geprognosticeerde verloop van de reserve weergegeven, rekening houdend met de nog verschuldigde inleg door de deelnemers en de nu bekende bestedingen. Van het totaal beschikbaar gestelde bedrag, resteert naar schatting nog € 5 miljoen.

Investeringsbudget	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bestemmingsreserve investeringsbudget per 1-1	1.829.844	3.720.693	5.211.542	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455
lasten									
uitgaven ten laste van investeringsbudget	-	400.000	241.087						
	-	400.000	241.087	-	-	-			
baten									
bijdrage deelnemers	-1.890.849	-1.890.849	-						
	-1.890.849	-1.890.849	-	-	-	-			
Saldo lasten en baten	-1.890.849	-1.490.849	241.087	-	-	-	-	-	-
Dotatie/Onttrekking aan de bestemmingsreserve	1.890.849	1.490.849	-241.087	-	-	-	-	-	-
Bestemmingsreserve investeringsbudget per 31-12	3.720.693	5.211.542	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455	4.970.455

Tabel 16: verloop investeringsbudget

Erfpacht

Op dit moment is voor 6 kavels (31,5 ha) gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast is de ondergrond van de containerterminal (2,5 ha.) geactiveerd. De exploitatie van erfpachtgronden kent jaarlijks een resultaat. Bij vaststelling van de begroting 2018 is besloten om vanuit dit resultaat een bestemmingsreserve op te bouwen, waaruit (eventuele) tegenvallers uit de erfpachtexploitatie kunnen worden gedekt.

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. Dit 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.

Om inzicht te krijgen in de benodigde omvang van de risicoreserve is een risico-inschatting uitgewerkt. Op basis van deze risico-inschatting is (in het kader van de jaarstukken 2020) geconcludeerd dat een risicoreserve van € 1 miljoen volstaat. De reserve is (na resultaatbestemming) per 31-12-2020 op dit niveau.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Parkmanagement investeringen en bovenwijkse voorzieningen
Conform artikel 4.21 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In 2016 is afgesproken dat de afdracht aan het fonds jaarlijks wordt gefactureerd aan de deelnemers (op basis van de werkelijke uitgifte in het jaar) en de deelnemers jaarlijks € 300.000,- bijdragen om de investeringen in parkmanagement voorzieningen af te waarderen (t/m 2036). Met genoemde bijdrage is de investering naar verwachting in 2030 afgewaardeerd.

In het kader van de evaluatie is geconcludeerd dat met de exploitatie van erfpachtgronden een positief resultaat wordt voorzien van jaarlijks € 1,1 miljoen, geleidelijk oplopend tot € 1,5 miljoen. Besloten is om de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de parkmanagementbijdrage met ingang van 2021 niet langer aan de deelnemers te factureren. Omdat de bestemmingsreserve erfpacht het gewenste niveau heeft en de winstgevendheid van het erfpachtbedrijf toeneemt, is separate facturatie niet langer nodig.

Impact COVID-19
Het afgelopen jaar zijn we in ons land geconfronteerd met het COVID-19 (corona) virus. Het Rijk nam vanaf dat moment maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen. De impact van deze maatregelen is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. De maatregelen lijken geen negatief effect te hebben op de vraag naar bouwkavels op het XL Businesspark. Afgelopen jaar is de uitgifteprognose gerealiseerd. Er zijn geen signalen dat bedrijven waarmee overeenkomsten zijn gesloten, daarvan af willen zien. Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een toename van het aantal leads.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

5. De financiële begroting

5.1 De geprognosticeerde balans

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de geprognosticeerde ontwikkeling van de balansposten.

Geprognosticeerde balans	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Activa									
Vaste activa									
Immateriële vaste activa									
Materiele vaste activa									
Investeringen met een economisch nut									
* gronden en terreinen	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.923.089	4.813.473	4.702.761	4.590.942	4.478.005	4.363.939
* erfpachtsgronden	36.461.936	42.846.368	58.719.596	58.213.556	57.690.185	57.148.881	56.589.021	56.009.957	55.411.023
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut									
* parkmanagement	5.759.323	5.174.168	4.011.516	3.407.614	2.845.273	2.277.308	1.703.664	1.124.284	539.110
* realisatie openbare kade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiele vaste activa									
Totaal vaste activa	46.673.465	52.366.351	66.969.471	66.544.258	65.348.931	64.128.951	62.883.627	61.612.247	60.314.072
Vlottende activa									
Voorraden									
Bouwgrond in exploitatie	70.979.099	61.207.836	35.496.987	31.678.583	27.491.602	22.087.240	16.566.707	10.928.001	5.460.561
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar									
Vorderingen op openbare lichamen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	869.874	869.874	869.874	869.874	869.874	869.874	869.874	869.874	869.874
Liquide middelen									
Banksaldi									
Overlopende activa									
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	1.860.064	-	-	-	-	-	-	-	-
Transitoria	45.070	45.070	45.070	45.070	45.070	45.070	45.070	45.070	45.070
Vooruitbetaalde kosten	14.182	14.182	14.182	14.182	14.182	14.182	14.182	14.182	14.182
Totaal vlottende activa	73.768.289	62.136.962	36.426.113	32.607.709	28.420.728	23.016.366	17.495.833	11.857.127	6.389.687
Totaal vaste en vlottende activa	120.441.754	114.503.314	103.395.584	99.151.967	93.769.659	87.145.317	80.379.461	73.469.374	66.703.759
Passiva									
Vaste passiva									
Eigen vermogen									
Algemene reserve (na resultaatbestemming)	256.312	317.035	-163.402	-	-	-	-	-	-
Bestemmingsreserve erfpacht (na resultaatbestemming)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Bestemmingsreserve parkmanagement (na resultaatbestemming)	254.571	489.893	502.040	610.030	718.020	826.010	934.000	1.041.990	1.149.980
Bestemmingsreserve investeringsbudget	3.720.693	5.411.542	5.170.455	5.170.455	5.170.455	5.170.455	5.170.455	5.170.455	5.170.455
Voorzieningen									
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	821.067	1.047.722	1.283.621	1.529.227	1.774.833	2.020.439	2.266.045	2.511.651	2.757.257
Vaste schulden, met een rentetypische looptijd van een jaar of langer									
Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	270.473	270.473	358.381	358.381	358.381	358.381	358.381	358.381	358.381
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen	88.000.000	88.000.000	78.000.000	78.000.000	69.500.000	53.000.000	43.000.000	28.000.000	18.000.000
Totaal vaste passiva	94.323.116	96.536.665	79.642.002	79.887.608	71.633.214	55.378.820	45.624.426	30.870.032	21.115.638
Vlottende passiva									
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar.									
BNG rekening-courant en kasgeldleningen (sluitpost)	23.241.930	14.708.088	22.015.675	18.610.258	21.482.343	31.112.396	34.100.933	41.945.241	44.934.020
Overige schulden									
Ingehouden garanties verwervingen	-								
Crediteuren	515.314	515.314	515.314	515.314	515.314	515.314	515.314	515.314	515.314
Overlopende passiva									
Transitorische rente	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788
Per saldo verschuldigde omzetbelasting	-								
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen	1.138.801	1.520.653	-	-	-	-	-	-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	1.083.806	1.083.806	1.083.806	-	-	-	-	-	-
Totaal vlottende passiva	26.118.638	17.966.649	23.753.582	19.264.360	22.136.445	31.766.498	34.755.035	42.599.342	45.588.122
Totaal vaste en vlottende passiva	120.441.754	114.503.314	103.395.584	99.151.967	93.769.659	87.145.317	80.379.461	73.469.374	66.703.759

Tabel 17: geprognosticeerde balans

5.2 Toelichting op de geprognosticeerde balans

In de geprognosticeerde balans is rekening gehouden met de nu bekende toevoegingen aan de voorraad erfpachtgronden (de balanspost materiele vaste activa). Voor kavels waarover nog geen overeenkomsten zijn gesloten, is verondersteld dat gekozen wordt voor afkoop van de grondwaarde en er dus geen toevoegingen plaatsvinden. Hierna volgt een toelichting op de verwachte ontwikkeling van deze balanspost, op basis van de t/m 31-12-2020 gepasseerde akten en gesloten erfpachtovereenkomsten.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Erfpachtgronden	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1-	25.913.312	36.461.936	42.846.368	58.719.596	58.213.556	57.690.185	57.148.881	56.589.021	56.009.957
Uitgifte in jaar	10.792.990	6.741.790	16.242.720						
Afwaardering in jaar	-244.366	-357.357	-369.492	-506.040	-523.371	-541.304	-559.861	-579.063	-598.934
Geinvesteerd vermogen per 31-12	36.461.936	42.846.368	58.719.596	58.213.556	57.690.185	57.148.881	56.589.021	56.009.957	55.411.023

Huurovereenkomsten	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1	4.549.862	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.923.089	4.813.473	4.702.761	4.590.942	4.478.005
Uitgifte in jaar	-			793.260					
Afschrijving in jaar	-97.655	-106.392	-107.456	-108.530	-109.616	-110.712	-111.819	-112.937	-114.067
Geinvesteerd vermogen per 31-12	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.923.089	4.813.473	4.702.761	4.590.942	4.478.005	4.363.939
Totaal in erfpachtbedrijf geinv. vermogen per 31-12	40.914.143	47.192.183	62.957.955	63.136.645	62.503.658	61.851.642	61.179.963	60.487.963	59.774.962

Tabel 18: geprognosticeerde ontwikkeling van het in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd vermogen

Het in erfpacht geïnvesteerd vermogen wordt 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).

5.3 De begroting van lasten en baten

In onderstaande tabel wordt de begroting per programma weergegeven en afgezet tegen het in 2020 gerealiseerde resultaat.

Overzicht baten en lasten	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lasten per programma:									
* grondexploitatie	5.054.048	5.087.650	3.374.901	3.411.655	3.096.720	826.861	773.001	717.764	952.594
* idem: verrekening met onderhanden werk	11.386.767	9.771.263	25.710.849	3.818.404	4.186.981	5.404.361	5.520.533	5.638.706	5.467.440
* realisatie nieuwe openbare kade	102.004	851.317	3.643.592	-	-	-	-	-	-
* bovenwijkse voorzieningen	744.906	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908
* bijdragen ten laste van investeringsbudget	-	400.000	241.087	-	-	-	-	-	-
* investeringen in parkmanagement (excl. afschrijving)	724.617	441.638	435.786	40.115	34.076	28.453	22.773	17.037	11.243
* idem: verrekening met balans	317.114	285.154	862.652	303.902	262.341	267.964	273.644	279.380	285.174
* afschrijving parkmanagement	0	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
* beheer parkmanagement voorzieningen	267.390	282.352	371.823	422.823	422.823	422.823	422.823	422.823	422.823
* beheer openbare ruimte	246.714	288.723	106.242	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907
* exploitatie erfpachtgronden	909.718	947.874	956.608	1.264.392	1.276.929	1.289.901	1.303.323	1.317.210	1.331.580
	19.753.279	19.388.871	37.312.891	10.024.105	9.994.685	8.955.178	9.030.912	9.107.735	9.185.669
Baten per programma:									
* grondexploitatie	-16.440.815	-14.858.913	-29.085.750	-7.230.059	-7.283.701	-6.231.222	-6.293.534	-6.356.470	-6.420.034
* realisatie nieuwe openbare kade	-102.004	-851.317	-3.643.592	-	-	-	-	-	-
* bijdragen deelnemers bovenwijkse voorzieningen	-744.906	-	-	-	-	-	-	-	-
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	-1.890.849	-1.890.849	-	-	-	-	-	-	-
* investeringen in parkmanagement	-1.041.732	-726.793	-1.298.439	-344.017	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417
* beheer parkmanagement voorzieningen	-468.650	-517.674	-383.971	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813
* beheer openbare ruimte	-246.714	-288.723	-106.242	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907
* beheer erfpachtgronden	-1.620.486	-2.041.496	-2.069.264	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291
	-22.556.156	-21.175.764	-36.587.257	-11.071.086	-11.077.128	-10.024.649	-10.086.961	-10.149.897	-10.213.462
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-2.802.877	-1.786.893	725.634	-1.046.981	-1.082.443	-1.069.471	-1.056.049	-1.042.162	-1.027.792
Reservemutaties									
Dotatie aan bestemmingsreserve investeringsbudget	1.890.849	1.890.849	-	-	-	-	-	-	-
Onttrekking aan bestemmingsreserve investeringsbudget	-	-400.000	-241.087	-	-	-	-	-	-
Onttrekking aan algemene reserve			-496.695						
Totaal	1.890.849	1.490.849	-737.782	-	-	-	-	-	-
Resultaat (incl. mutatie reserves)	-912.028	-296.044	-12.148	-1.046.981	-1.082.443	-1.069.471	-1.056.049	-1.042.162	-1.027.792
Resultaatbestemming									
Dotatie aan bestemmingsreserve erfpacht	454.455								
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement	201.260	235.321	12.148	107.990	107.990	107.990	107.990	107.990	107.990
Dotatie aan algemene reserve	256.313	60.722		179.660					
Uitkering aan deelnemers	-	-	-	759.331	974.453	961.481	948.059	934.172	919.802
	912.028	296.044	12.148	1.046.981	1.082.443	1.069.471	1.056.049	1.042.162	1.027.792
Bestemmingsreserve erfpacht per 31-12 (na resultaatbest.)	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*	*1.000.000*
Bestemmingsreserve parkm. per 31-12 (na resultaatbest.)	*254.571*	*489.893*	*502.040*	*610.030*	*718.020*	*826.010*	*934.000*	*1.041.990*	*1.149.980*
Algemene reserve per 31-12 (na resultaatbest.)	*256.313*	*317.035*	*-179.660*	-	-	-	-	-	-

Tabel 19: saldo van lasten en baten

De komende jaren wordt (met uitzondering van 2022) een batig exploitatiesaldo voorzien. De begrote lasten en baten worden in de volgende paragraaf nader toegelicht en gespecificeerd.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 2020.

Grondexploitatie	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorraad onderhanden werk per 1-1	82.365.866	70.979.099	61.207.836	35.496.987	31.678.583	27.491.602	22.087.240	16.566.707	10.928.001
Lasten									
Verwerving	2.618	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloop en sanering	248.638	121.621	121.621	-	-	-	-	-	-
Bouw en woonrijp maken	2.288.326	3.106.651	1.574.215	1.827.379	1.523.226	-	-	-	-
Plankosten en VTU	1.107.681	1.026.558	1.026.558	1.026.558	1.026.558	500.779	500.779	500.779	750.779
Overige uitgaven (incl. tijdelijk beheer)	266.174	131.400	86.382	74.818	64.854	29.891	19.927	9.964	-
Rentekosten	1.140.611	657.776	481.443	334.258	294.434	246.731	192.379	136.861	81.604
Inflatie	-	43.645	84.683	148.642	187.646	49.460	59.916	70.160	120.211
Totaal lasten	5.054.048	5.087.650	3.374.901	3.411.655	3.096.720	826.861	773.001	717.764	952.594
Baten									
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-16.139.243	-14.858.913	-28.941.403	-7.057.948	-6.017.948	-6.017.948	-6.017.948	-6.017.948	-6.017.948
Overige verkoopopbrengsten	-301.572	-	-	-65.000	-1.086.800	-	-	-	-
Bijdragen en subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie	-	-	-144.347	-107.111	-178.953	-213.274	-275.586	-338.522	-402.086
Bijdragen uit reserve investeringsbudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal baten	-16.440.815	-14.858.913	-29.085.750	-7.230.059	-7.283.701	-6.231.222	-6.293.534	-6.356.470	-6.420.034
Saldo lasten en baten	-11.386.767	-9.771.263	-25.710.849	-3.818.404	-4.186.981	-5.404.361	-5.520.533	-5.638.706	-5.467.440
Mutatie balans	11.386.767	9.771.263	25.710.849	3.818.404	4.186.981	5.404.361	5.520.533	5.638.706	5.467.440
Voorraad onderhanden werk per 31-12	70.979.099	61.207.836	35.496.987	31.678.583	27.491.602	22.087.240	16.566.707	10.928.001	5.460.561
Uitgifte bouwgrond (in m2 in jaar)	*124.151*	*122.150*	*218.225*	*57.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*
Cumulatief per 31-12	*594.948*	*717.098*	*935.323*	*993.141*	*1.042.959*	*1.092.777*	*1.142.595*	*1.192.413*	*1.242.231*
Voortgang gronduitgifte	*48%*	*58%*	*75%*	*80%*	*84%*	*88%*	*92%*	*96%*	*100%*

Tabel 20: 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 afneemt, omdat de opbrengsten (t.g.v. de uitgifte van bouwgrond) hoger zijn dan de te verrichten investeringen. In 2021 en 2022 wordt naar verwachting 34 hectare uitgegeven (12 hectare in 2021 en 22 hectare in 2022)

Concreet worden in 2021 de volgende investeringen gedaan in het kader van de grondexploitatie:
- De sanering van een aantal (ondergrondse) asbestspots.
- Afronding van de noordelijke ontsluitingsweg en verlichting in tranche 3
- Afronding woonrijp maken Darwin / Bolscher Landen
- Start realisatie van de erfontsluitingsweg in het noordelijk deel van tranche 2
- realisatie van een bypass voor zwaar transport ter plaatse van de viaduct
- bouwrijp maken van kavels en het verleggen van kabels en leidingen
- realisatie van retentie en een grondkerende constructie in tranche 3
- toegangsweg Kees Smit
- de aanplant van bomen
- Het beheer / onderhoud van gebouwen, bouwkavels en (nog) agrarische gronden

Daarnaast wordt gestart met de realisatie van de openbare kade. In de volgende tabel worden de in het kader van dit project verwachte investeringen weergegeven. Het project wordt met ingang van 2021 in de grondexploitatie geïntegreerd.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
Uitbreiding laad- en loskade	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1	3.088	-	-						
Lasten									
Verwerving	-	-	87.908						
Aanpassen bestemmingsplan	41.165	27.660	-						
Realisatie kade en havenfaciliteiten	-	336.697	3.030.275						
Realisatie toegangswegen kade en terminal	-	410.060	410.060						
Plankosten	57.751	76.900	115.349						
Totale investering	98.916	851.317	3.643.592	-	-	-	-	-	-
Baten									
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)	-102.004	-851.317	-3.643.592	-					
Totale investeringsbijdrage	-102.004	-851.317	-3.643.592	-	-	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-3.088	-	-	-	-	-			
Mutatie balans	-3.088	-	-	-	-	-			
Geinvesteerd vermogen per 31-12	-	-	-	-	-	-			

Tabel 21: lasten en baten realisatie openbare kade (wordt in 2021 in de grondexploitatie geintegreerd)

De voorbereiding van het project verloopt volgens planning. In 2020 is het schetsplan uitgewerkt tot voorlopig ontwerp, op basis waarvan nu een definitief ontwerp en bestek wordt opgesteld. Dit in afstemming met o.a. Container Terminal Twente, de gemeente Almelo en het Havenbedrijf Twente. Het gewijzigde bestemmingsplan is besproken met belanghebbenden en heeft in ontwerp ter inzage gelegen. De vergunning voor het kappen van de bomen is verleend. Over het aanvragen van de vergunningen (bouw en waterwet) en ontheffing (Nb wet) vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag. Tevens vindt er overleg plaats met Rijkswaterstaat over de samenloop met het project van Rijkswaterstaat 'Verruiming Twentekanalen'. De uitvoering start na het onherroepelijk worden van desbetreffende vergunningen (naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021).

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. De gemeente zendt jaarlijks (per 31-12) een factuur aan RBT. In de volgende tabel wordt de begrote afdracht weergegeven, gebaseerd op de uitgiftefasering in de grondexploitatie.

	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
Bovo-afdracht (€ 6,- per m2; artikel 4 lid 6 GR)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gronduitgifte in m2	*124.151*	*122.150*	*218.225*	*57.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*	*49.818*
Lasten									
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo	744.906	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908
Totale uitgaven	744.906	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908
Baten									
bijdrage deelnemers	-744.906	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale baten	-744.906	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908

Tabel 22: 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 weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Parkmanagement investeringen	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1	6.076.437	5.759.323	5.174.168	4.011.516	3.407.614	2.845.273	2.277.308	1.703.664	1.124.284
Investeringen									
Blusvoorziening	555.434	284.767	284.767	-	-	-	-	-	-
Beveiliging	44.242	22.770	22.770	-	-	-	-	-	-
Bewegwijzering	18.081	12.500	12.500	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	18.824	64.007	64.007	-	-	-	-	-	-
Rente	88.037	57.593	51.742	40.115	34.076	28.453	22.773	17.037	11.243
Afschrijving in jaar		-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
	724.617	141.638	135.786	-259.885	-265.924	-271.547	-277.227	-282.963	-288.757
Investeringsbijdragen									
Deelcanon B (eenmalig)	-741.732	-726.793	-1.057.352	-344.017	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417
Bijdrage deelnemers (gemeenten en provincie)	-300.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige opbrengsten	-	-	-241.087	-	-	-	-	-	-
	-1.041.732	-726.793	-1.298.439	-344.017	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417	-296.417
Geinvesteerd vermogen per 31-12	5.759.323	5.174.168	4.011.516	3.407.614	2.845.273	2.277.308	1.703.664	1.124.284	539.110

Tabel 23: 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. De investeringen worden 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. Naar verwachting is de investering in 2030 afgewaardeerd.

In de prognose is rekening gehouden met de nog te verrichten investeringen. Deze investering vindt plaats in 2020 en 2021 en is geraamd op € 0,9 miljoen. Concreet worden in 2021 en 2022 de volgende activiteiten verricht:
- uitbreiding van de blusvoorziening in tranche 2 (blusleiding in de noordelijke ontsluitingsweg en hydranten voor de brandweer)
- realisatie van camera's in tranche 2
- realisatie van bewegwijzering

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 in rekening wordt gebracht bij de bedrijven. De contributiebijdrage is op dit moment vastgesteld op jaarlijks € 0,89 per m2.

Jaarexploitatie parkmanagement	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1	53.311	254.571	489.893	502.040	610.030	718.020	826.010	934.000	1.041.990
Voorziening groot onderhoud parkmanagement per 1-1	224.590	336.885	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710	587.475	629.240
Lasten									
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	79.832	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening vervanging	112.295	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765
Beveiliging; beheer en onderhoud	48.385	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Beveiliging; uitlezen camera's	-	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Beveiliging; vervanging	-	-	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Parkmanagement activiteiten	18.066	60.000	85.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
Bewegwijzering	-	500	500	500	500	500	500	500	500
Onderhoud hagen	7.956	27.316	27.316	27.316	27.316	27.316	27.316	27.316	27.316
Overige kosten en onvoorzien	856	21.872	24.372	26.872	26.872	26.872	26.872	26.872	26.872
Bijstelling takenpakket cooperatie			61.970	70.470	70.470	70.470	70.470	70.470	70.470
Totaal lasten	267.390	282.352	371.823	422.823	422.823	422.823	422.823	422.823	422.823
Baten									
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-468.650	-517.674	-548.529	-758.304	-758.304	-758.304	-758.304	-758.304	-758.304
Bijstelling contributie cooperatie			164.559	227.491	227.491	227.491	227.491	227.491	227.491
Totaal baten	-468.650	-517.674	-383.971	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813	-530.813
Saldo lasten en baten	-201.260	-235.321	-12.148	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990	-107.990
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement	201.260	235.321	12.148	107.990	107.990	107.990	107.990	107.990	107.990
Bestemmingsreserve per 31-12 (na resultaatbestemming)	254.571	489.893	502.040	610.030	718.020	826.010	934.000	1.041.990	1.149.980
Voorziening groot onderhoud parkmanagement per 31-12	336.885	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710	587.475	629.240	671.005

Tabel 24: jaarexploitatie parkmanagement: lasten en baten

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat dit saldo jaarlijks wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve parkmanagement. De mate waarin de reserve toeneemt is afhankelijk van de te hanteren contributie en het takenpakket. In het kader van de evaluatie is afgesproken om in gesprek te gaan met bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen en de coöperatie (gefaseerd) beheertaken overneemt, op basis van een te sluiten beheerovereenkomst. Daarbij zullen afspraken worden gemaakt over het takenpakket van de coöperatie en de te hanteren contributie. Daar is rekening mee gehouden in de nu voorliggende begroting.

Erfpacht en verhuur

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

Jaarexploitatie	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bestemmingsreserve per 1-1	545.545	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lasten									
Erfpacht - rente	491.060	432.037	428.464	587.196	582.136	576.902	571.489	565.890	560.100
Erfpacht - afwaardering	244.366	357.357	369.492	506.040	523.371	541.304	559.861	579.063	598.934
Verhuur - rente	68.193	43.469	42.405	49.263	48.177	47.081	45.974	44.856	43.727
Verhuur - afschrijving	97.655	106.392	107.456	108.530	109.616	110.712	111.819	112.937	114.067
Overig erfpacht / verhuur (pacht Rijksvastgoedbedrijf)	8.444	8.619	8.791	13.362	13.630	13.902	14.180	14.464	14.753
Totaal uitgaven	909.718	947.874	956.608	1.264.392	1.276.929	1.289.901	1.303.323	1.317.210	1.331.580
Baten									
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-1.453.819	-1.847.051	-1.847.051	-2.539.538	-2.539.538	-2.539.538	-2.539.538	-2.539.538	-2.539.538
Verhuur - ontvangsten (huur CTT)	-166.667	-194.445	-222.213	-310.753	-310.753	-310.753	-310.753	-310.753	-310.753
Totaal inkomsten	-1.620.486	-2.041.496	-2.069.264	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291	-2.850.291
Saldo lasten en baten	-710.768	-1.093.622	-1.112.656	-1.585.899	-1.573.362	-1.560.390	-1.546.968	-1.533.080	-1.518.711
Dotatie aan bestemmingsreserve erfpacht (voorstel JR)	454.455								
Dotatie aan algemene reserve (voorstel JR)	256.313								
Algemene reserve per 31-12 (na resultaatbestemming)	256.313								
Bestemmingsreserve per 31-12 (na resultaatbestemming)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Tabel 25: jaarexploitatie erfpacht: lasten en baten

Tot op heden werd het exploitatiesaldo toegevoegd aan de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf. In het kader van de jaarstukken 2020 is geconcludeerd dat een reserve van € 1 miljoen volstaat, om tegenvallers op te kunnen vangen (zie ook paragraaf 4.6 van deze begroting). In het kader van de evaluatie is besloten om toekomstige winsten in te zetten om de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de afschrijving van de investeringen in parkmanagement te dekken.

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 2021 en 2022. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud, echter deze zijn gecorrigeerd omdat het een nieuw bedrijventerrein betreft (dat minder onderhoud behoeft).

	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
Onderhoud en beheer openbare ruimte	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorziening groot onderhoud per 1-1	321.215	484.182	669.072	-	-	-	-	-	-
Lasten									
Beheer en onderhoud openbare ruimte	71.783	84.243	86.652	95.317	95.317	95.317	95.317	95.317	95.317
Gladheidsbestrijding	3.150	9.590	9.590	9.590	9.590	9.590	9.590	9.590	9.590
Begeleiding beheer en onderhoud openbare ruimte (IIB)	8.814	10.000	10.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	162.967	184.890	-	-	-	-	-	-	-
Totale uitgaven	246.714	288.723	106.242	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907	115.907
Baten									
Bijdrage gemeente Almelo	-246.714	-288.723	-106.242	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907
	-246.714	-288.723	-106.242	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907	-115.907
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering aan de gemeente Almelo na wijziging GR			-669.072						
Voorziening groot onderhoud per 31-12	484.182	669.072	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 26: jaarexploitatie openbare ruimte: lasten en baten

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 2022 wordt terugbetaald aan de gemeente Almelo.

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	Jaarrekening 2020			Begroting 2021		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	**-2.964.201**	**4.847.425**	**1.883.224**	**-2.564.725**	**3.558.640**	**993.915**
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	*-2.964.201*	*2.044.548*	*-919.653*	*-2.364.725*	*1.371.747*	*-992.978*
0.10 Mutaties reserves	*0*	*2.802.877*	*2.802.877*	*-200.000*	*2.186.893*	*1.986.893*
0.11 Resultaat van de rekening van B/L			*0*			*0*
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	**-413.381**	**523.010**	**109.629**	**-492.758**	**1.308.109**	**815.351**
2.1 Verkeer en vervoer	*-246.714*	*246.714*	*0*	*-298.313*	*298.313*	*0*
2.4 Ec. havens en waterwegen	*-166.667*	*276.296*	*109.629*	*-194.445*	*1.009.796*	*815.351*
3. Economie	**-19.178.574**	**17.185.721**	**-1.992.853**	**-17.601.079**	**15.791.813**	**-1.809.266**
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	*-19.178.574*	*17.185.721*	*-1.992.853*	*-17.601.079*	*15.791.813*	*-1.809.266*
Totaal	**-22.556.156**	**22.556.156**	**0**	**-20.658.561**	**20.658.561**	**0**

Tabel 27: taakveld overzicht

5.5 De financiële positie van RBT

Bij ministeriele 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 een aanvullend overzicht beschikbaar, waarin de kengetallen zijn opgenomen en berekend volgens de door het ministerie voorgeschreven methodiek.

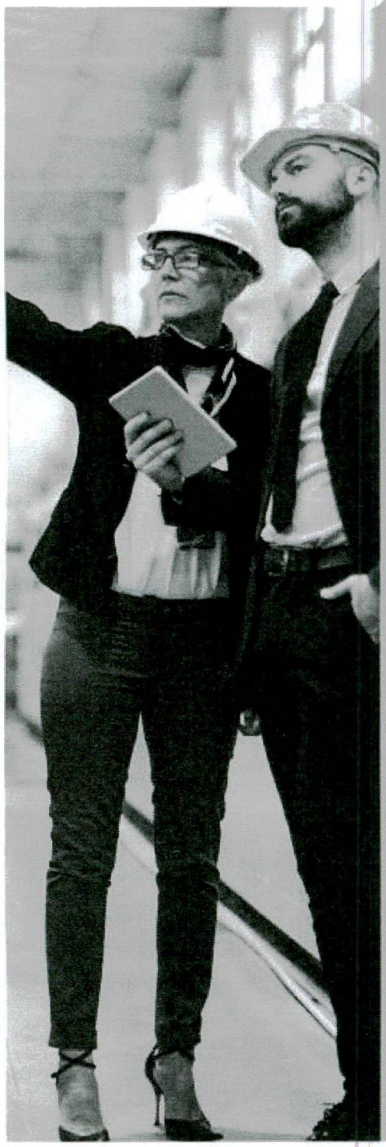


Het RBT loopt zelf in feite geen risico loopt voor wat betreft de grondexploitatie. Het uiteindelijke tekort aan het einde van de looptijd (nu voorzien per 31 december 2028) komt volgens een daartoe vastgestelde verdeelsleutel voor rekening van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling. In 2016 is al een additionele bijdrage van de provincie Overijssel van ruim € 6,2 miljoen ten gunste van de grondexploitatie verantwoord en over de periode 2018 tot en met 2021 voeden de vijf deelnemende partijen een investeringsbudget van in totaal € 9 miljoen.

6. Investeringsbudget: De deelnemers in het RBT hebben gezamenlijk een investeringsbudget ad € 9 miljoen ter beschikking gesteld ten behoeve van het acquisitieproces in brede zin. In de exploitatieopzet is voor elk van de jaren 2018 t/m 2021 rekening gehouden met een bijdrage van € 2,25 miljoen. Met ingang van 2019 heeft het algemeen bestuur besloten hiervoor een bestemmingsreserve in te stellen. Tot en met 2020 is ruim € 7,1 miljoen ontvangen, de resterende € 1,9 miljoen zal in 2021 van de deelnemers worden ontvangen.
   De bestemmingsreserve investeringsbudget bedraagt per ultimo 2020 ca. € 3,7 miljoen. Dit bedrag bestaat uit het saldo van de tot en met 2020 ontvangen bijdragen van € 7,1 miljoen en de aanwendingen tot op dat moment van in totaal € 3,4 miljoen.
   Van het totale budget van € 9 miljoen is daarmee nog € 5,6 miljoen beschikbaar, op welk bedrag inmiddels een drietal (mogelijke) verplichtingen rust.

2.4 Interne (financiële) beheersing en projectorganisatie

De interne (financiële) beheersing is in de basis op orde. De formatie van de projectorganisatie liep eind 2020 enigszins terug, namelijk van 126 uur per week (3,5 fte's) naar 112 uur per week (3,1 fte's). Naast deze vaste formatie bestaat er een zgn. flexibele schil, die vooral bestaat uit de inzet van medewerkers van het ingenieursbureau van de gemeente Almelo voor de civieltechnische begeleiding. Over 2020 bedroegen de lasten van de projectorganisatie (inclusief flexibele schil, kosten juridische en overige adviseurs) in totaal € 1,1 miljoen, evenals over 2019.



Blijkens hetgeen in het jaarverslag 2020 is vermeld in paragraaf 4.3.3 is de kasgeldlimiet (evenals voorgaande jaren) in alle vier kwartalen van 2020 overschreden. Zoals vermeld in het jaarverslag heeft het Ministerie van BZK voor begrotingsjaar 2019 en de meerjarenraming 2020-2022 ontheffing verleend voor de verplichting om aan deze limiet te voldoen. In het jaarverslag wordt de specifieke situatie van het RBT op dit onderwerp duidelijk toegelicht. Deze situatie is in feite structureel voor het RBT en geldt daarmee voor de hele looptijd van de gronduitgifte.

Wij merken nog op dat in de loop van 2020 in het betalingsproces een verbetering van de functiescheiding is gerealiseerd. Naast de directeur en de administrateur is nu een derde functionaris betrokken in dit proces, die verantwoordelijk is voor de invoer van de gegevens van nieuwe leveranciers in het adresboek van de BNG-applicatie. Tevens werkt het BNG-account van de administrateur inmiddels naar behoren en kon het account van een voormalig functionaris van het RBT definitief worden verwijderd.

In 2020 is door de administrateur een (zichtbare) interne controle uitgevoerd op de eventuele aanwezigheid van dubbele betalingen van facturen in dit jaar. Die zijn niet aangetroffen.

Wij adviseren u ook in 2020 voldoende aandacht te blijven besteden aan de (financiële) beheersorganisatie met als doelstelling het beheer goed op orde te houden.

2.5 Frauderisicoanalyse

Bestuur en directie

Wij hebben na de controle van de jaarrekening 2019 een door de directie van het RBT opgestelde frauderisicoanalyse over 2019 ontvangen, waarmee het dagelijks bestuur op 24 juni 2020 heeft ingestemd, waarna deze nog op dezelfde dag door het algemeen bestuur voor kennisgeving is aangenomen. De frauderisicoanalyse over 2019 borduurde hierop voort op die van een jaar eerder, waarin de eerste aanzet voor een frauderisicoanalyse werd gegeven. Daarbij is een vijftal frauderisicio's onderkend en geanalyseerd, waarbij is vermeld welke mitigerende beheersmaatregelen zijn genomen. De conclusie was wederom dat de restrisico's beperkt zijn. Voor het betalingsproces is een mogelijkheid tot verbetering van de functiescheiding op korte termijn onderkend, die inmiddels is gerealiseerd (zie paragraaf 2.4).



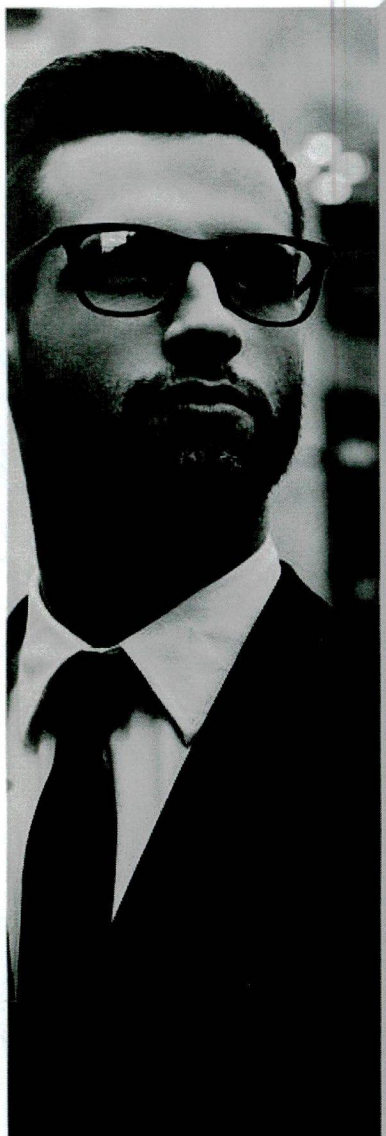
De frauderisicoanalyse over 2020 zal naar verwachting in mei 2021 het licht zien, waarna behandeling en vaststelling door het bestuur in juni a.s. zal plaatsvinden.

Wij vragen uw blijvende aandacht voor het periodiek uitvoeren van een specifieke frauderisicoanalyse door de directie en het dagelijks bestuur, ter kennisneming door het algemeen bestuur. Wij geven u in overweging de vaststelling van de frauderisicoanalyse door het dagelijks bestuur voortaan al in de maand februari of maart, voorafgaande aan de controle van de jaarrekening, te laten plaatsvinden.

Accountant

Van de accountant wordt op grond van de regels van de beroepsorganisatie NBA een professioneel-kritische houding verwacht ten aanzien van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Ter invulling van deze professioneel-kritische houding zal de accountant een inschatting moeten maken van de frauderisico's, zich een beeld moeten vormen van de maatregelen van interne beheersing die de organisatie heeft getroffen om mogelijke fraudes van materieel belang te voorkomen en moeten bezien of deze maatregelen effectief zijn.
Wanneer sprake is van een aanwijzing voor fraude, zal de accountant dit moeten communiceren met, afhankelijk van de aard van de fraude, de direct leidinggevende, de directie dan wel het dagelijks of algemeen bestuur.

Om invulling te geven aan de eerdergenoemde verplichting hebben wij een fraudediscussie gevoerd binnen het controle-team en tijdens de bespreking van de conceptversie van dit accountantsverslag op 16 maart 2021, waarbij wij de nadruk hebben gelegd op de eventuele mogelijkheden van materiële onjuistheden als gevolg van fraude in relatie tot de jaarstukken en op preventieve maatregelen daarbij. Wij hebben van uw directie de bevestiging ontvangen dat er geen onregelmatigheden zijn geconstateerd.



3. Bevindingen rechtmatigheid

3.1 Begrotingsrechtmatigheid

Met betrekking tot de begrotingsrechtmatigheid merken wij nog het volgende op:

De lasten van het programma Investeringen in parkmanagement zijn € 136.000 hoger dan begroot. De reden van deze overschrijding wordt in paragraaf 3.3 van de jaarrekening toereikend toegelicht. Deze hogere uitgaven passen binnen het bestaande beleid van het RBT. De overschrijding telt daarom niet mee in het oordeel van de accountant over de rechtmatigheid.

3.2 Rechtmatigheidsverklaring vanaf 2021

Rechtmatigheid is ook voor een publieke organisatie als het RBT van belang. Externe accountants geven tot en met boekjaar 2020 zowel een getrouwheid- als rechtmatigheidsoordeel bij de jaarrekening van gemeenten en gemeenschappelijke regelingen af. Als gevolg van een wetswijziging dient het college van burgemeester en wethouders bij gemeenten c.q. het dagelijks bestuur bij gemeenschappelijke regelingen vanaf boekjaar 2021 zelf een rechtmatigheidsverantwoording in de jaarrekening af te geven. De rechtmatigheidsverantwoording van het dagelijks bestuur wordt dan onderdeel van de getrouwheidsverklaring van de accountant. De verantwoordelijkheid verschuift van de accountant naar het dagelijks bestuur. Wij schatten in dat de impact voor het RBT relatief beperkt zal zijn. Wij hebben dit op 16 maart 2021 met de directie besproken.
De directie overweegt voor de daartoe te verrichten interne controlewerkzaamheden een externe functionaris in te huren. Wij dringen aan op tijdig overleg over de aanpak van deze interne controles, zodat u en wij niet voor onnodige verrassingen komen te staan ten tijde van de controle van de jaarrekening 2021.



4. Financiële positie

4.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van het RBT nam ook in 2020 sterk toe, namelijk van ca. € 2,4 miljoen ultimo 2019 (per 31 december 2018 nog € 0,2 miljoen) naar ruim € 5,2 miljoen per 31 december 2020. Dit is een gevolg van het bestuursbesluit om met ingang van 2019 een bestemmingsreserve investeringsfonds in te stellen, waarin ook in 2020 de bijdragen van alle deelnemers ad € 1.891.000 zijn gestort. In 2020 werden geen onttrekkingen aan deze bestemmingsreserve gedaan. Het eigen vermogen per ultimo 2020 bestaat daarnaast uit de bestemmingsreserves erfpacht en parkmanagement en het gerealiseerde (nog te bestemmen) resultaat van baten en lasten over 2020. Het gerealiseerd resultaat over 2020 (€ 0,9 miljoen) was aanzienlijk hoger dan over 2019 (€ 0,4 miljoen). De bestemmingsreserve Erfpacht bedraagt per 31 december 2020 € 545.545.

Het dagelijks bestuur van het RBT heeft naar aanleiding van de DB-vergadering op 4 februari 2021 een tweetal vragen aan ons gesteld over verslaggeving en benodigde reserves in relatie tot de administratie m.b.t. inning en afdracht van de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen, de afwaardering van het parkmanagement en het vrij laten vallen aan deelnemers in de gemeenschappelijke regeling van de resultaten van de erfpachtexploitatie. Wij hebben onze uitgebreide beantwoording in concept met u gedeeld op 5 maart jl. en nu opgenomen als bijlage 3 van dit accountantsverslag. In deze paragraaf geven wij een samengevat antwoord op uw beide vragen.

Beantwoording vraag 1

Uw eerste vraagstelling gaat over of beide varianten binnen het BBV passen. Daar is geen discussie over, of er al dan niet vooraf bijdragen aan de deelnemers worden gefactureerd en er bij goedkeuring van de jaarrekening winst aan de deelnemers wordt uitgekeerd (variant 1) of dat er geen voorschotten in rekening worden gebracht en er na goedkeuring van de rekening door het AB een (lagere) winst wordt uitgekeerd (variant 2), beide varianten zijn binnen de verslaggevingstechnische kaders die voor het RBT van toepassing zijn (het BBV) mogelijk.



Beantwoording vraag 2

De tweede vraagstelling betreft de binnen het RBT benodigde aan te houden reserves als er wordt besloten om de resultaten van het erfpachtbedrijf jaarlijks aan de deelnemers uit te keren. Door uw senior-planeconoom is een berekening gemaakt van de benodigde reserves die uitkomt op ongeveer € 1 miljoen. De uitgangspunten die bij de berekening van de benodigde reserve zijn gehanteerd zijn in onze ogen plausibel.

4.2 Langlopende schulden

Ter financiering van met name de voorraden bouwgronden in exploitatie en de erfpachtgronden zijn in de loop der jaren langlopende leningen met verschillende looptijden en vervaldata aangetrokken tot een totaal van € 105 miljoen. Op 1 november 2020 liep een lening van € 32 miljoen met een rentepercentage van 3,595 % ten einde en heeft gedeeltelijke herfinanciering plaatsgevonden. Het rentepercentage voor deze nieuwe lening bedraagt -/- 0,337%, waardoor ook in de exploitatieopzet met een lager (gemiddeld) rentepercentage voor vreemd vermogen kan worden gerekend.

Zoals blijkt uit de gevoeligheidsanalyse in paragraaf 4.5 van het jaarverslag leidt een rentepercentage dat 0,5 % hoger of lager is tot een hoger dan wel lager verwacht tekort van ruim € 1 miljoen.

Eshuis
Registeraccountants



5. Overzicht van baten en lasten

Het gerealiseerd resultaat over 2020 bedraagt volgens het Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening circa € 912.000 voordelig (2018: € 392.700 voordelig). Dit resultaat betreft het saldo van baten en lasten op de programma's Beheer Parkmanagement ad € 201.300 en Erfpachtbedrijf € 710.700. Het voorstel aan het algemeen bestuur en het ontwerpbesluit, waarin onder de punten 3. en 4. wordt ingegaan op de resultaatbestemming, zijn opgenomen in de paragrafen 2.1 en 2.2 van het jaarverslag. Daarbij wordt al voorgesorteerd op een voorstel aan het dagelijks bestuur voor de vergadering van 24 maart 2021 over het stellen van een maximum aan de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf van € 1 miljoen. Dit wordt kort toegelicht op pagina 27 van de Jaarstukken 2020.

In paragraaf 3.3 van de jaarrekening is per programma een nadere toelichting opgenomen op het overzicht van baten en lasten.

Eshuis
Registeraccountants



6. Bijlagen

Bijlage 1: Gecorrigeerde en niet-gecorrigeerde controleverschillen resp. fouten en onzekerheden in de controle

Wij hebben geen controleverschillen geconstateerd die invloed hebben op het resultaat en het vermogen van het RBT.

Zoals in paragraaf 3.4 van de jaarrekening 2019 onder Grondexploitatie, Overige uitgaven is vermeld, was er sprake van omissies in de OZB-aanslag over 2019. Om deze reden is de OZB-aanslag ad ca. 103.000 pas op 18 maart 2020 in de administratie verantwoord, waardoor dit bedrag pas in 2020 in de voorraden gronden in exploitatie is opgenomen. Dit heeft geen invloed op het resultaat over 2020 en het vermogen per 31 december 2020 van het RBT.

Eshuis
Registeraccountants



Bijlage 2: Controleaanpak en materialiteit

Controleaanpak en uitvoering controle

Wij hebben onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de door ons voorgenomen controleaanpak. Dat houdt in dat wij onze controle voor een groot deel gegevensgericht hebben uitgevoerd.

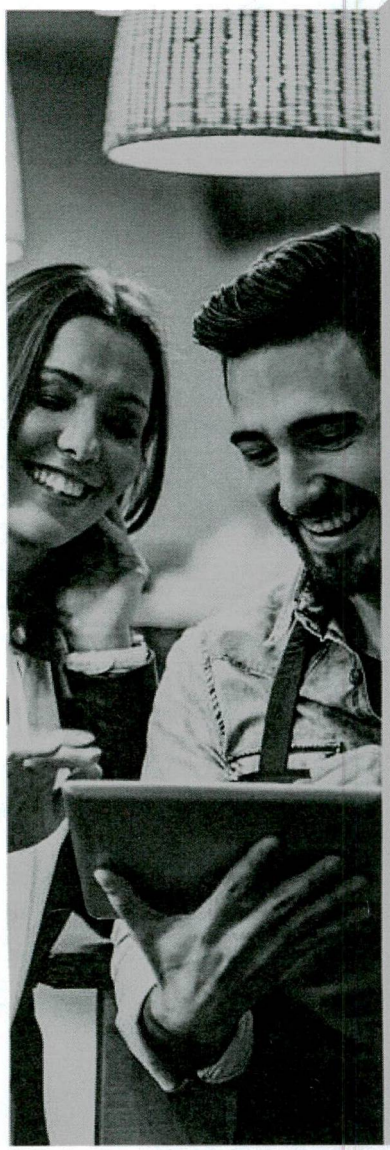
Onze controleaanpak is onder andere gebaseerd op een adequate risicoanalyse. Wij hebben enkele gesprekken met de medewerkers van het RBT gevoerd over de binnen het RBT intern toegepaste risicoanalyse en interne beheersing. Op basis daarvan heeft in enkele gevallen actualisatie en aanvulling van ons werkprogramma plaatsgevonden.

Goedkeurings- en rapporteringstolerantie

Het algemeen bestuur bepaalt de goedkeuringstolerantie die de accountant bij zijn controle van de jaarrekening dient te hanteren. Normaliter wordt hiervoor de richtlijn op grond van het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado) aangehouden, zo ook door het RBT.

Op grond van de jaarrekening 2020 bedraagt de goedkeuringstolerantie voor fouten 1% van de totale lasten, inclusief dotaties aan de reserves, dat is afgerond € 216.000 en voor onzekerheden 3% van de totale lasten, inclusief dotaties aan de reserves, dat is afgerond € 649.000. Wordt deze goedkeuringstolerantie niet overschreden, dan kan een goedkeurende controleverklaring worden afgegeven. De goedkeuringstolerantie is een kwantitatieve maatstaf. De uiteindelijke oordeelsvorming is echter altijd een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen. De rapporteringstolerantie is door het algemeen bestuur bepaald op een absoluut bedrag van € 50.000 voor fouten en € 150.000 voor onzekerheden, daar waar het de grondexploitatie betreft. Voor de overige programma's (zoals het erfpachtbedrijf en het beheer van de openbare ruimte bedraagt de rapporteringstolerantie € 15.000 voor zowel fouten als onzekerheden.

Eshuis
Registeraccountants



Bijlage 3: Beantwoording vraagstelling n.a.v. DB-vergadering 4 februari 2021

Vraagstelling

Per mail van 16 februari 2021 van uw planeconoom is ons de volgende vraagstelling voorgelegd:

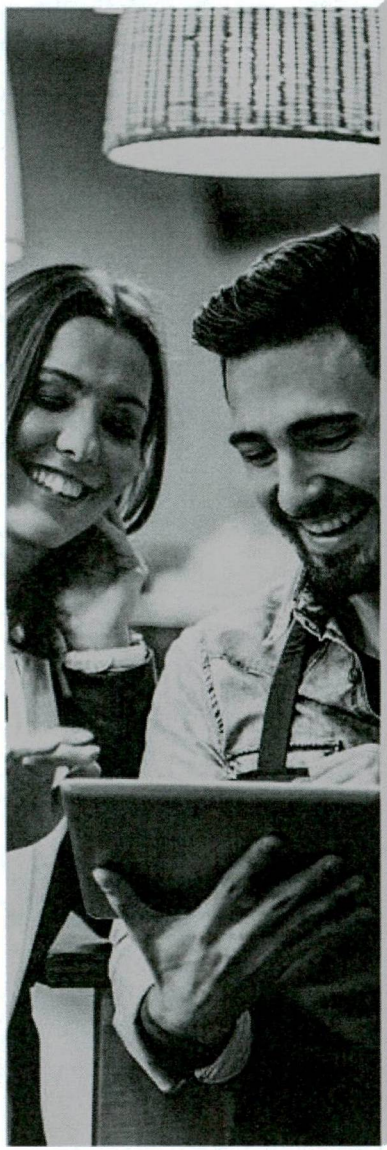
Op 4 februari '21 heeft het DB gesproken over de in de gemeenschappelijke regeling opgenomen afdracht aan het Almelose fonds bovenwijkse voorzieningen. Daarbij kwam aan de orde dat de winstgevendheid van het erfpachtbedrijf is toegenomen (door uitbreiding van de voorraad en de gedaalde actuele rente) en die winsten mogelijk kunnen worden ingezet om de afdracht aan de gemeente Almelo en de afwaardering van het parkmanagement te dekken.

Daarvoor zijn door het DB twee scenario's geformuleerd:
1. Salderen binnen GR (RBT stuurt dan geen factuur meer voor bovo bijdrage en afwaardering parkmanagement aan de deelnemers en keert (resterende) winsten uit aan de deelnemers),
2. Vrij laten vallen aan deelnemers (de huidige afspraak om de kosten jaarlijks te factureren wordt dan voortgezet en winsten worden uitgekeerd)

Het DB heeft besloten v.w.b. beide scenario's advies in te winnen, om inzicht te krijgen in 1. Fiscale aspecten (Vpb) en 2. Inpasbaarheid binnen de BBV regels. Dit ter bespreking in de DB vergadering van 24 maart.

Voor het eerste onderdeel hebben wij opdracht gegeven aan een fiscalist. Zoals telefonisch aangekondigd, willen wij jullie vragen om het tweede onderdeel voor jullie rekening te nemen. Wij denken aan een beknopt adviesmemo, waarin:

- *(voor beide scenario's) een toelichting wordt gegeven op de inpasbaarheid binnen de BBV regels*
- *wordt ingegaan op de binnen RBT benodigde reserves*



Naar aanleiding van deze vraagstelling hebben wij gesprekken met de planeconoom gevoerd en aanvullende documentatie ontvangen. Dit betreft een in Excel gemaakte conceptmeerjarenbegroting tot en met 2028, waarin beide scenario's zijn uitgewerkt. Daarbij is een ook een voorzet gemaakt voor de binnen het RBT te hanteren maximum voor de bestemmingsreserve Erfpacht.

Daarnaast hebben wij de gemeenschappelijke regeling (laatste versie uit 2019) en de algemene erfpachtvoorwaarden van het RBT in onze beantwoording betrokken, evenals uiteraard onze kennis als accountant van het RBT.

Uitwerking beantwoording

Algemeen

In de huidige situatie (in de uitwerking noemen wij dit variant 1) wordt aan de deelnemers jaarlijks een tweetal facturen gestuurd. In de eerste plaats betreft dit de bijdrage in de bovenwijkse voorziening ad € 6 per m2 die in dat jaar in erfpacht is uitgegeven. In de meerjarenbegroting worden vanaf 2021 de volgende bijdragen geraamd:

Bijdrage bovo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal m2	122.150	218.225	57.818	49.818	49.818	49.818	49.818	49.818
Bijdrage in €	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908

Deze bijdrage wordt in rekening gebracht conform de in de gemeenschappelijke regeling in artikel 22 afgesproken verdeelsleutel.

Daarnaast wordt tot en met 2030 jaarlijks een bedrag van € 300.000 in rekening gebracht als bijdrage in de investeringen in het parkmanagement. Ook deze bijdrage wordt over de deelnemers verdeeld conform artikel 22 van de GR. Zowel de bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen als de bijdrage in de investeringen in het parkmanagement worden aan het einde van het jaar bij de deelnemers in rekening gebracht.

Eshuis
Registeraccountants



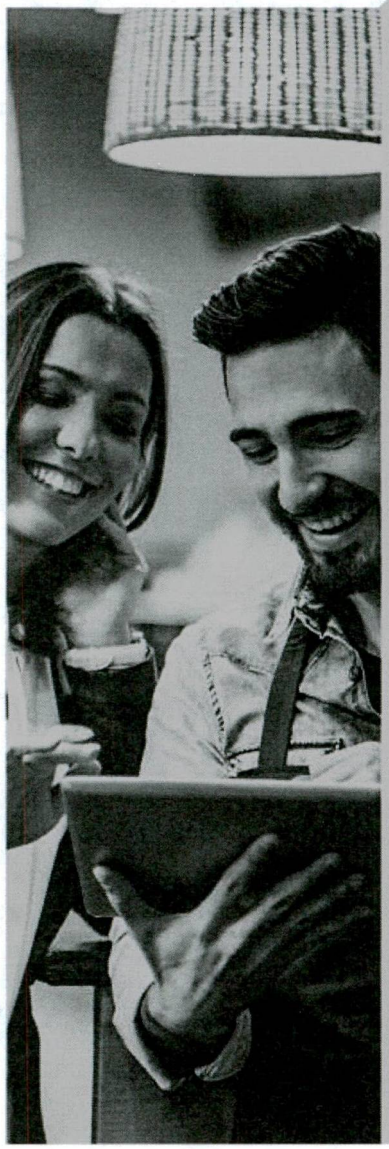
Tot slot worden er sinds 2018 voordelig resultaten binnen het erfpachtbedrijf gerealiseerd (2018: € 243.000, 2019: € 302.000, 2020: € 719.000). Deze voordelige resultaten worden tot op heden toegevoegd aan de bestemmingsreserve Erfpacht. In de conceptmeerjarenbegroting tot en met 2028 wordt ervan uitgegaan dat deze bestemmingsreserve wordt gemaximeerd op € 1.000.000 en het meerdere aan voordelige resultaten binnen het erfpachtbedrijf daarna aan de deelnemers in de GR wordt uitgekeerd. Na de voorgestelde resultaatbestemming 2020 is de bestemmingsreserve op dit niveau. De verwachte winst vanaf 2021 is daarom beschikbaar voor uitkering aan de deelnemers. Het voornemen is deze uitkering te laten plaatsvinden nadat de jaarrekening 2021 van de GR door het AB is goedgekeurd. Tot en met 2028 worden volgens de meerjarenbegroting in het erfpachtbedrijf de volgende resultaten gerealiseerd (gebaseerd op de geprognosticeerde uitgifte zoals in de vorige tabel vermeld):

Erfpachtbedrijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Baten in €	2.041.496	2.069.264	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291
Lasten in €	947.874	956.608	1.264.392	1.276.929	1.289.901	1.303.323	1.317.210	1.331.580
Saldo	1.093.622	1.112.656	1.585.899	1.573.362	1.560.390	1.546.968	1.533.080	1.518.711

Gerecapituleerd leidt dit vanaf 2021 tot en met 2028 tot de volgende transactiestromen tussen de GR en haar deelnemers:

Facturatie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Parkmanagement	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Bijdrage bovo	732.900	1.309.351	346.908	298.908	298.908	298.908	298.908	298.908
-/- Overwinst	1.093.622	1.112.656	1.585.899	1.573.362	1.560.390	1.546.968	1.533.080	1.518.711
Saldo	60.722	- 496.695	938.991	974.453	961.481	948.059	934.172	919.802

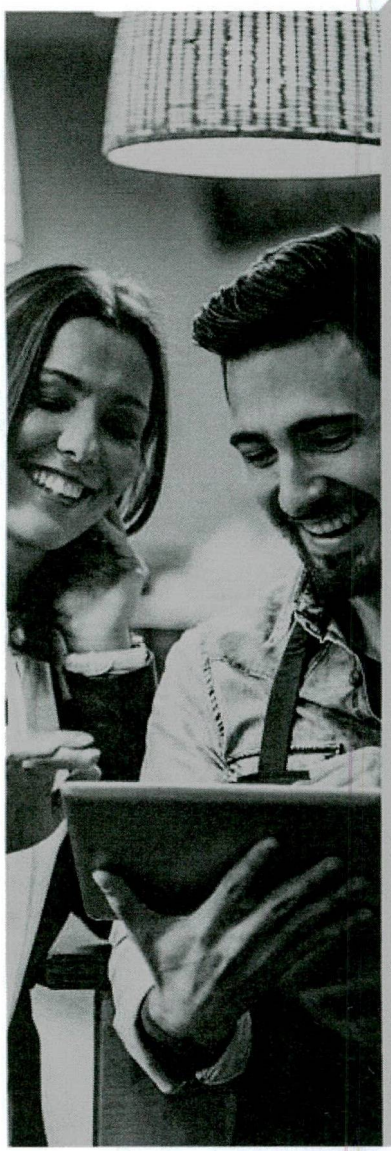
Eshuis
Registeraccountants



In variant 2 (salderingsvariant) worden in december géén facturen voor de bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage in de investeringen in het parkmanagement verzonden. De saldi op de exploitaties van de bovenwijkse voorzieningen en het parkmanagement worden daardoor navenant verlaagd. De exploitatie van het erfpachtbedrijf blijft ongewijzigd. Het totale financiële resultaat van de GR wordt door het niet factureren van bovengenoemde bijdrage een-op-een lager, en is gelijk aan de onderste regel van bovenstaande tabel. Er is wel een verschil in timing. In variant 1 krijgen de gemeenten de bijdragen in december van het boekjaar gefactureerd en wordt de geraamde overwinst medio het volgende boekjaar uitgekeerd. In Jip-en-Janneketaal: de bijdrage die de deelnemers in december betalen krijgen ze in juli van het volgende boekjaar via de overwinst weer terug. In variant 2 vindt geen facturering in december plaats en wordt het (lagere) resultaat medio het volgende boekjaar aan de gemeente betaald. Ook in Jip-en-Janneketaal: Je hoeft als deelnemer geen geld voor te schieten, maar krijgt in het volgende boekjaar jouw aandeel in de winst van het RBT betaald. Na betaling van de winst heb je als deelnemer in variant 2 evenveel geld op de bankrekening staan als in variant 1.

Wij willen voor de volledigheid nog een paar zaken onder uw aandacht brengen:

- De investering in het parkmanagement (boekwaarde ultimo 2020 € 5,8 miljoen) wordt in de huidige situatie gedekt door én eenmalige bijdragen van de deelnemers die zich op het park vestigen én door de jaarlijkse bijdrage van € 300.000. Volgens de huidige prognose zijn de investering in het parkmanagement volgens deze bijdragesystematiek in 2030 'afgeschreven' naar nihil. Nu in variant 2 de dekking van € 300.000 niet meer in rekening wordt gebracht rijst de vraag of de investering niet met 10x (bijdrage 2021-2030) moet worden afgewaardeerd. Naar onze mening niet. Weliswaar is de investeringsbijdrage die bedrijven bij vestiging voldoen (€ 5,95 per m2) onvoldoende om de gehele investering te dekken, daar staat tegenover dat er vanuit de geprognosticeerde winst van het RBT als geheel (m.n. door het voordeel op het erfpachtbedrijf) meerjarig voldoende dekking is (zie de onderste regel van de voorgaande tabel).
- Vanwege de hoge geplande uitgifte in 2022 en de daardoor ook hoge bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen is er volgens de meerjarenbegroting in 2022 per saldo een nadelig resultaat als deze bijdrage in variant 2 niet aan de deelnemers wordt gefactureerd. Ook weer even in Jip-en-Janneketaal: in de portemonnee van de deelnemer maakt dit geen verschil.



Je hoeft in december weliswaar geen bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen te betalen, daar staat tegenover dat je na goedkeuring van de jaarrekening een halfjaar later een evenredig hogere bijdrage in het verlies van het RBT moet betalen. Uiteindelijk heeft iedere deelnemer in juli weer evenveel geld in de portemonnee.

- Wij begrepen van de planeconoom dat de gemeente Enschede en de provincie Overijssel de bijdragen in de bovenwijkse voorzieningen en het parkmanagement tot en met 2021 in hun begroting hebben staan. Dat kan de vraag oproepen of in variant 1 het college resp. Gedeputeerde Staten voor de bijdragen vanaf 2022 terug moeten naar de raad resp. Provinciale Staten om aanvullend dekking te vragen.
  Hoewel bestuurlijk andere afwegingen kunnen worden gemaakt, naar onze mening in formele zin in elk geval niet. Er is immers vanuit de geprognosticeerde overwinsten van het erfpachtbedrijf meerjarig voldoende ruimte om deze bijdragen in de begroting vanaf 2022 te dekken.

Beantwoording vraag 1
Uw eerste vraagstelling gaat over of beide varianten binnen het BBV passen. Daar is geen discussie over, of er al dan niet vooraf bijdragen aan de deelnemers worden gefactureerd en er bij goedkeuring van de jaarrekening winst aan de deelnemers wordt uitgekeerd (variant 1) of dat er geen voorschotten in rekening worden gebracht en er na goedkeuring van de rekening door het AB een (lagere) winst wordt uitgekeerd (variant 2), beide varianten zijn binnen de verslaggevingstechnische kaders die voor het RBT van toepassing zijn (het BBV) mogelijk.

Beantwoording vraag 2
De tweede vraagstelling betreft de binnen het RBT benodigde aan te houden reserves als er wordt besloten om de resultaten van het erfpachtbedrijf jaarlijks aan de deelnemers uit te keren.

Wellicht ten overvloede, in formele zin heeft een gemeenschappelijke regeling als het RBT geen reserves nodig. Conform artikel 22.2 van de gemeenschappelijke regeling kan het algemeen bestuur besluiten of een nadelig exploitatiesaldo van het RBT geheel of gedeeltelijk wordt afgeschreven ten laste van de algemene reserve (Eshuis: ultimo 2020 nihil), dan wel geheel of gedeeltelijk in rekening wordt gebracht bij de deelnemers.

Eshuis
Registeraccountants

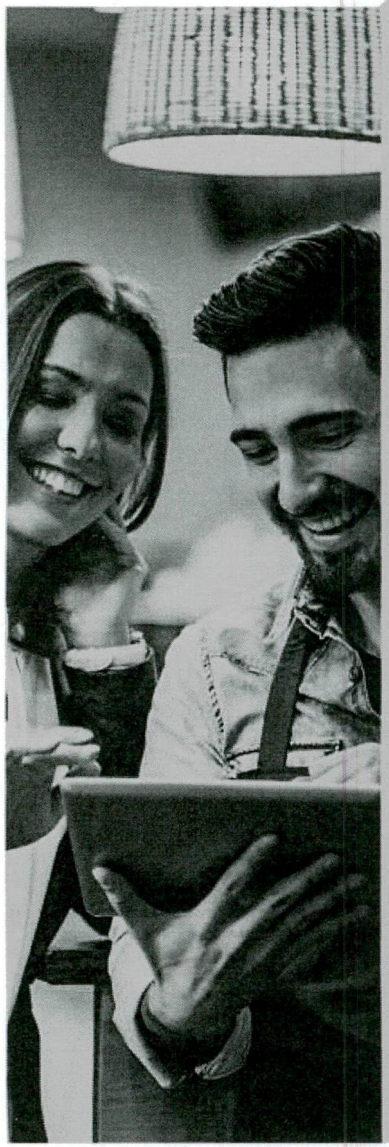


Ook vanuit oogpunt van liquiditeit is het geen issue als er geen reserves zijn, want via de BNG heeft het RBT eenvoudig toegang tot de geld- en kapitaalmarkt om eventuele tekorten (tijdelijk) voor te kunnen financieren. Dat neemt niet weg dat het bestuurlijk ook handig kan zijn om als GR een buffer achter de hand te hebben en niet voor iedere tegenvaller een financieel beroep op de deelnemers te hoeven doen, zeker in een situatie waarin een entiteit volatiliteit in de resultaten kent (en dat is bij het RBT het geval). Bovendien is het een bestendiging van het huidige financiële beleid waarin 3 bestemmingsreserves zijn gevormd (situatie ultimo 2020). Hieronder gaan wij daarom uit van de situatie dat een bestemmingsreserve Erfpacht voor eventuele tegenvallers in de exploitatie gewenst is.

De omvang van de reserve is zoals u dat als gemeente en provincie ook gewend bent gerelateerd aan de risico's die worden gelopen. Ter illustratie van onze risicobenadering treft u hieronder de samenstelling van het resultaat erfpachtbedrijf vanaf 2021 aan. Onderstaande cijfers zijn afkomstig uit de eerder genoemde meerjarenbegroting tot en met 2028.

Facturatie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Baten								
Erfpacht (canon A)	1.847.051	1.847.051	2.539.538	2.539.538	2.539.538	2.539.538	2.539.538	2.539.538
Verhuur (CTT)	194.445	222.213	310.753	310.753	310.753	310.753	310.753	310.753
Totaal baten	2.041.496	2.069.264	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291	2.850.291

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lasten								
Erfpacht – rente	432.037	428.464	587.196	582.136	576.902	571.489	565.890	560.100
Erfpacht – afwaardering	357.357	369.492	506.040	523.371	541.304	559.861	579.063	598.934
Verhuur – rente	43.469	42.405	49.263	48.177	47.081	45.974	44.856	43.727



Verhuur – afschrijving	106.392	107.456	108.530	109.616	110.712	111.819	112.937	114.067
Overig	8.619	8.791	13.362	13.630	13.902	14.180	14.464	14.753
Totaal lasten	947.874	956.608	1.264.392	1.276.929	1.289.901	1.303.323	1.317.210	1.331.580
Saldo baten en lasten	1.093.622	1.112.656	1.585.899	1.573.362	1.560.390	1.546.968	1.533.080	1.518.711

In de optiek van zowel het RBT als ons zitten er in de lasten van het erfpachtbedrijf zeer beperkte risico's. De rente die u in bovenstaande opstelling ziet is gebaseerd op een rentevoet van 1%. Dat is een historisch lage rente (het RBT betaalt in 2020 0,9% rente gemiddeld over haar aangetrokken leningen, bij de herfinanciering in 2020 is zelfs een lening met een rentepercentage van -/- 0,3% aangetrokken), dus de tendentie is dat deze eerder zal stijgen dan dalen, anderzijds zou zelfs een verdubbeling van het rentepercentage nog niet tot een verlies op het erfpachtbedrijf leiden. De component Erfpacht – afwaardering ligt vast op basis van de overeengekomen erfpachtovereenkomsten. Dat geldt ook voor de canon, die voor tien jaar is vastgelegd. Na afloop van deze periode wordt de canon herberekend op basis van de dan nog resterende grondwaarde (na afwaardering) en de op dat moment actuele rente.

Het enige echte risico is het risico dat een van de pachters of huurders niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen, met een faillissement tot gevolg. Hierna werken wij dit risico verder uit voor erfpacht, voor de huursituatie met CTT geldt mutatis mutandis hetzelfde. In artikel 18 en 19 van de algemene erfpachtvoorwaarden staat dat na 2 jaar betalingsverzuim de erfpacht kan worden beëindigd en het RBT via een openbare verkoping een nieuwe erfpacht kan realiseren. Dat betekent dat in die situatie het RBT ca. 3 jaar de erfpachtcanon mist. In een dergelijke situatie heeft het RBT ook het risico als een pand in aanbouw is en er voor openbare verkoping gesloopt moet worden. Ter illustratie, op dit moment zouden dat de aanbouwen van Eurol, Heylen (kavel 3) en Kees Smit kunnen zijn.

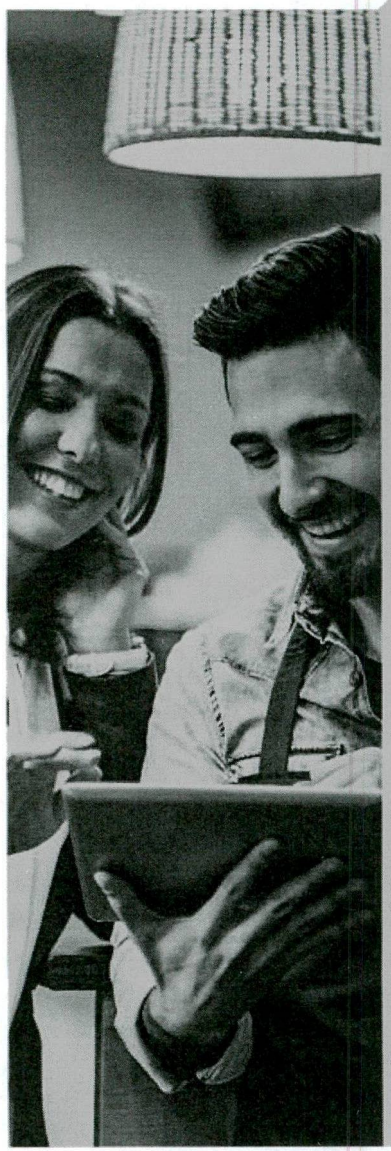


Op basis van deze uitgangspunten heeft de planeconoom een verkenning van de benodigde omvang van de reserve van het erfpachtbedrijf uitgewerkt:

Verkenning benodigde omvang reserve erfpachtbedrijf						
				drie jaar voorschieten canon		
Huidige portefeuille erfpachtbedrijf	m2	grondwaarde	deelcanon A	kans (k)	gevolg (g)	k x g
Groep Heylen, kavel 1 (2017) - € 7.594.100 - balans 0111	75.941	7.414.027	323.765	10%	971.295	97.130
Eurol (2017) - € 4.160.000 - balans 0112	32.000	4.086.892	210.505	10%	631.515	63.152
Groep Heylen, kavel 2 (2018) - € 3.500.125 - balans 0113	34.518	3.424.287	149.223	10%	447.669	44.767
Emergo (2019) - € 4.846.895 - balans 0114	38.127	4.781.562	206.641	10%	619.923	61.992
Groep Heylen, kavel 3 (2019) - € 6.063.509 - balans 0115	51.129	6.015.585	258.440	10%	775.320	77.532
Kees Smit Tuinmeubelen (2020) - balans 0116	83.023	10.739.581	305.245	10%	915.736	91.574
	314.738	36.461.933	1.453.819			436.146
				drie jaar voorschieten canon		
Uitbreiding portefeuille erfpachtbedrijf				kans (k)	gevolg (g)	k x g
Groep Heylen, kavel waterside	52.812	6.741.790	240.609	10%	721.826	72.183
Groep Heylen, restant deelgebied noord	124.944	16.242.720	692.487	10%	2.077.461	207.746
		22.984.510	933.096			279.929
				twee jaar leegstand		
Verhuur	m2	grondwaarde	huur	kans (k)	gevolg (g)	k x g
Huidige huurovereenkomst CTT	25.110	4.346.868	250.000	10%	500.000	50.000
Toekomstige huurovereenkomst CTT	6.102	793.260	60.753	10%	121.505	12.151
	31.212	5.140.128	310.753			62.151
Stelpost voor sloopkosten						200.000
Totaal benodigde reserve erfpachtbedrijf						**978.225**

Naar aanleiding van deze berekening merken wij het volgende op:

- De inschatting van een kans op een faillissement is uiteraard subjectief. Bij aanpassing van dit percentage wordt de benodigde reserve evenredig hoger of lager;
- In voorstaande berekening is niet alleen uitgegaan van de huidige erfpachtsituatie, maar zijn ook de geplande toekomstige uitgiften in de berekening betrokken. Daarmee is de berekening van de maximumgrens niet alleen voor 2020, maar ook voor een langere periode geschikt;



- Omdat de sloopkosten afhankelijk zijn van de feitelijke situatie (als het goed is zijn er elk jaar nieuwe panden in aanbouw en zijn de panden die vorig jaar in aanbouw waren dit jaar afgebouwd) is het logisch dat hiervoor een stelpost is opgenomen.

De uitgangspunten die bij de berekening van de benodigde reserve zijn gehanteerd zijn in onze ogen plausibel.

Wat de vorming van reserves betreft merken wij afsluitend nog het volgende op. Op het moment dat de uitgifte van gronden voorspoediger verloopt dan geraamd, zullen ook de bijdragen in de bovenwijkse voorzieningen in een eerder stadium aan de gemeente Almelo moeten worden betaald. Het is te overwegen om hiervoor een algemene reserve te vormen, bijvoorbeeld gebaseerd op een bedrag per nog uit te geven m2 terrein.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Jaarstukken 2020

Jaarverslag
Jaarrekening



port of Twente
XL BUSINESSPARK

Inhoud

Voorwoord van de directie		2
Deel I	**Jaarverslag**	**3**
1.	Inleiding	4
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	5
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	5
2.2	Ontwerp besluit	6
3.	Programmaverantwoording	7
3.1	Grondexploitatie	7
3.2	Realisatie openbare laad- en loskade	10
3.3	Parkmanagement	11
3.4	Erfpacht	14
3.5	Openbare ruimte	15
4.	De paragrafen	16
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	16
4.2	Financiering	16
4.3	Bedrijfsvoering	20
4.4	Verbonden partijen	21
4.5	Grondbeleid	21
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	25
Deel II	**Jaarrekening**	**28**
1.	De balans per 31 december	29
2.	Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	30
3.	Toelichtingen	31
3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	31
3.2	Toelichting op de balans per 31 december	33
3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	37
3.4	Taakveldoverzicht (IV3)	43

datum 17-03-2021
bestemd voor Dagelijks Bestuur

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Voorwoord van de directie

In 2020 is begonnen met de bouw van een viertal prachtige nieuwe ontwikkelingen op het XL Businesspark. Dit betreft fase 2 van T-Port Logistics Campus (van Heylen Warehouses) en de nieuwbouw van Kees Smit Tuinmeubelen, Eurol en VDL Energy Systems. Deze projecten worden in de loop van 2021 opgeleverd en daarmee is dan ongeveer de helft van het bedrijventerrein bebouwd. De vooruitzichten voor komende jaren zijn eveneens positief. Er zijn overeenkomsten getekend over dertig procent van het terrein. Deze overeenkomsten zullen naar verwachting in 2021 en 2022 resulteren in afname van grond en start bouw. Het betreft hier bijvoorbeeld T-Port Waterside (naast de containerterminal) en de derde fase van T-Port Campus. Daarnaast wordt in 2021 gestart met de realisatie van een nieuwe openbare kade van circa 150 meter, zodat ruimte ontstaat voor uitbreiding van de containerterminal.

Door bovenstaande ontwikkelingen is het XL Businesspark naar verwachting sneller uitgegeven dan eerder aangenomen. Daarnaast is inmiddels ook het merendeel van de infrastructurele werkzaamheden op het bedrijventerrein uitgevoerd. De kortere doorlooptijd en daarmee gepaard gaande lagere plankosten en lagere rentelasten resulteren in een beduidend beter financieel resultaat t.o.v. eerdere aannames.

Mede vanwege de hiervoor toegelichte ontwikkelingen zal ook het aantal werkenden op het XL Businesspark de komende jaren verder toenemen. Met de provincie, gemeente Almelo en Keolis wordt momenteel gesproken over een busverbinding over het bedrijventerrein. Ook op het gebied van duurzaamheid worden ontwikkelingen verwacht. Heylen Warehouses zal beginnen met het installeren van zonnepanelen op haar bedrijfsgebouwen en met OostNL, VDL, kennisinstellingen en andere partijen worden gesprekken gevoerd over het opzetten van een ontwikkel- en test locatie voor toepassingen voor de energietransitie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof zal worden aangeboden. Hierover is in 2020 een erfpachtovereenkomst gesloten.

De impact van Covid-19 is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. Vanwege de voorspoedige uitgifte van kavels en de toenemende vraag uit de markt naar grote kavels heeft STEC in 2020 een onderzoek gedaan naar de vraag naar grote kavels. De uitkomsten en adviezen worden momenteel besproken door de 14 Twentse gemeenten, Twenteboard en de provincie Overijssel.

Jan Geerdink
Projectdirecteur

port of Twente
XL BUSINESSPARK

port of Twente
XL BUSINESSPARK

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2020. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening van RBT.

Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (de herziene begroting 2020). Op basis hiervan kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt ter controle voorgelegd aan de accountant.

In overeenstemming met artikel 21 van de gemeenschappelijke regeling worden de jaarstukken voor 15 april ter kennisname verzonden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten.

Het Algemeen Bestuur stelt de jaarstukken vervolgens vast. Hierna zendt het Dagelijks Bestuur de jaarstukken (uiterlijk 15 juli) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die verantwoordelijk is voor het financieel toezicht op de gemeenschappelijke regeling.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 24 maart 2021
Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 24 juni 2021

Onderwerp: Jaarstukken 2020

Wij stellen u hierbij voor:
1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2021 (een tekort van € 5,5 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
- Het risicoprofiel per 1-1-2021 (een bandbreedte van - € 0,4 mln. tot € 10,4 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
3. Van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagementvoorzieningen (€ 201.260) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2020, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

Overwegingen
Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2020 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zijn rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2020 verleent u ons décharge voor het dienstjaar 2020, voor zover het de in de jaarstukken opgenomen baten en lasten betreft. De opzet van de jaarstukken is gebaseerd op de Financiële Verordening van het RBT en het daarin aangegeven Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (B.B.V.). In de verschillenanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de "Jaarstukken 2020" en anderzijds de herziene Begroting 2020. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre ons bestuur binnen de vastgestelde kaders heeft geopereerd.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter M. Kotteman | Secretaris G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 24 maart 2021

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

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2021 (een tekort van € 5,5 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
- Het risicoprofiel per 1-1-2021 (een bandbreedte van - € 0,4 mln. tot € 10,4 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
3. Van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagementvoorzieningen (€ 201.260) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2020, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van 24 juni 2021.

Voorzitter	Secretaris
M. Kotteman	G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3. Programmaverantwoording

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Dit betreft grondexploitatie, de realisatie van een openbare kade, het parkmanagement, het erfpachtbedrijf en het beheer van de openbare ruimte. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling zoals verwoord in de (herziene) begroting voor 2020 en de wijze waarop ernaar gestreefd is 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.

Werkgelegenheid
Om inzicht te verkrijgen in de werkgelegenheid, is een uitvraag gedaan onder de op het terrein gevestigde bedrijven. Hieruit blijkt dat per 31-12-2020 circa 625 mensen in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is er (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 200 - 600 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann en Timberland). Het afgelopen jaar nam het aantal vaste banen toe met circa 125. Dit hangt voornamelijk samen met de verhuizing van Emergo en de groei van Bleckmann.
Met de uitvraag is alleen inzicht gekregen in de *directe* werkgelegenheid. Tegelijkertijd brengt de bouw ook (tijdelijk) werkgelegenheid met zich mee en ontstaan er banen bij bijvoorbeeld toeleveranciers.

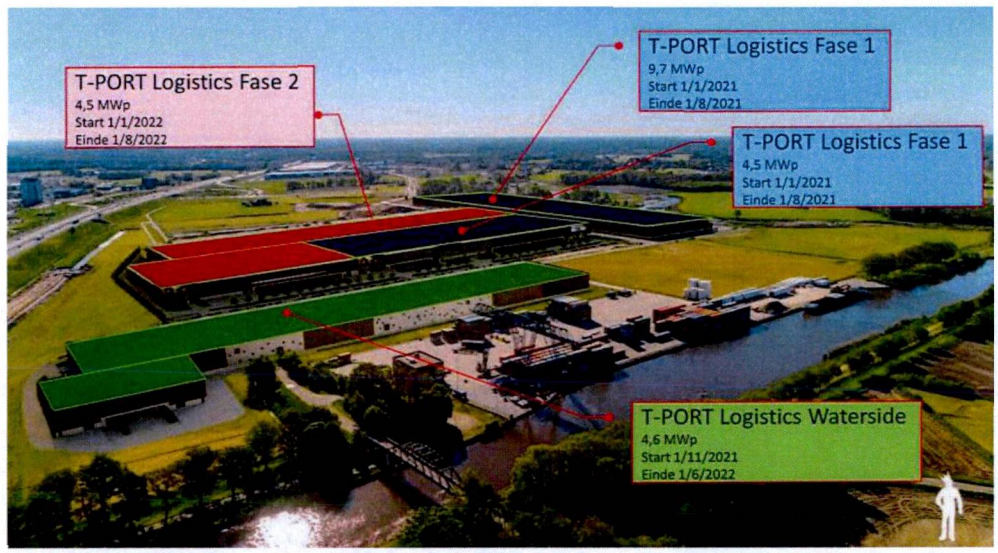
Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert (en transformeerde) het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid, waarbij de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond	(afgerond)
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	(95% gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(80% gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(80% gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(75% gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(45% 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 faciliteert XL Businesspark VDL in haar ambities om op haar bedrijfskavel een test- en demolocatie te realiseren, waar bedrijven, onderzoekers en studenten kunnen experimenteren rond toegepast onderzoek op het gebied van het genereren, opslaan en transporteren van duurzame energie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof zal worden aangeboden (duurzame brandstoffen). Daarover is in 2020 een erfpachtovereenkomst gesloten.

Zonnepanelen op daken
In 2020 is een inventarisatie uitgevoerd naar de plannen van bedrijven met betrekking tot het realiseren van zonnepanelen op bedrijfsdaken. Uit deze inventarisatie blijkt dat vrijwel alle bedrijven de mogelijkheden hebben onderzocht. Twee bedrijven hebben zonnepanelen geplaatst en twee bedrijven starten in 2021 met de realisatie van zonnepanelen op daken. Heylen zal in 2021 14,2 MWp te realiseren op de daken van T-Port Logistic Campus en wil in een volgende fase nog 9,1 MWp realiseren. Knelpunt waar partijen tegenaan lopen, is dat de netcapaciteit tegen grenzen aanloopt. Daarover vindt afstemming plaats met Enexis.

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 1: realisatie van zonnepanelen op T-Port Logistic Campus door Heylen Warehouses

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen.

Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
Grex 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
Grex 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	**9,3 mln.**		**7,4 mln. per 1-1-2021**

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:
- Een (gedeeltelijke) herfinanciering, waardoor de gemiddelde rente substantieel is gedaald (zie paragraaf 4.2 voor een toelichting)
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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. Op de volgende afbeelding wordt de actuele stand van zaken grafisch weergegeven.



Figuur 2: stand van zaken gronduitgifte per 31-12-2020 (de geleverde percelen zijn rood weergegeven, de percelen waarover overeenkomsten zijn gesloten zijn gearceerd)

In 2020 is 12,4 hectare uitgegeven, aan Kees Smit (8,3 hectare) en VDL (4,1 hectare). In totaal is t/m 31-12-2020 59 hectare uitgegeven (45% van het terrein). Daarnaast zijn overeenkomsten gesloten met verschillende partijen, over een oppervlak van 34 hectare (28% van het terrein).

Bovenwijkse voorzieningen
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 2020 is € 744.906 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 12,4 hectare). In 2016 is (o.a. vanwege een wijziging van het BBV) afgesproken dat de bijdragen niet langer ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht, maar rechtstreeks aan de deelnemers worden (door-)gefactureerd. De afdrachten lopen neutraal door de administratie van RBT: de afdrachten aan Almelo en de bijdragen van de deelnemers, vallen tegen elkaar weg.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde). Dit betreft het saldo van de gerealiseerde investeringen en de opbrengsten uit gronduitgifte.

Investeringen in de grondexploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020 (saldo)		82.365.866	
Totaal lasten in 2020	7.684.252	5.054.048	2.630.204
Totaal baten in 2020	-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
Saldo lasten en baten	-7.404.745	-11.386.767	3.982.022
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020		70.979.099	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen grondexploitatie

De boekwaarde nam in 2020 af met € 11,4 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 7,4 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat uitgaven zijn uitgesteld, projecten goedkoper zijn uitgevoerd en de uitgifte voorspoediger verloopt. Voor een uitgebreide toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

3.2 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, om de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op te kunnen vangen. Er wordt een nieuwe openbare kade gerealiseerd, zodat (daarna) de bestaande openbare kade kan worden verhuurd aan CTT (onder marktconforme condities).

De nieuwe kade wordt, evenals de huidige 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. Daarbij wordt aandacht besteed aan de benodigde havenfaciliteiten (zoals walstroom) en voorzieningen voor verduurzaming van de binnenvaart en het voor- en natransport vanaf de terminal. 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 CO_2 uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat. Zo ontstaan nieuwe banen, vooral in een doelgroep waarbinnen in Twente werkloosheid heerst.



Figuur 3: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade en mogelijke toekomstige uitbreiding

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De voorbereiding van het project verloopt volgens planning. In 2020 is het schetsplan uitgewerkt tot voorlopig ontwerp, op basis waarvan nu een definitief ontwerp en bestek wordt opgesteld. Dit in afstemming met o.a. Container Terminal Twente, de gemeente Almelo en het Havenbedrijf Twente. Het gewijzigde bestemmingsplan is besproken met belanghebbenden en heeft in ontwerp ter inzage gelegen. De vergunning voor het kappen van de bomen is verleend. Over het aanvragen van de vergunningen (bouw en waterwet) en ontheffing (Nb wet) vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag. Tevens vindt er overleg plaats met Rijkswaterstaat over de samenloop met het project van Rijkswaterstaat 'Verruiming Twentekanelen'. De uitvoering kan starten na het onherroepelijk worden van desbetreffende vergunningen en verwerving van de ondergrond van de staat.

Met het project gaat een investering gemoeid van circa € 4,6 miljoen en deze investering 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. Naast de investering is sprake van een verlies aan uitgeefbaar terrein, omdat ontsluitingswegen nodig zijn op gronden die voorheen voor uitgifte waren bestemd. Dat verlies wordt gecompenseerd door de inkomsten uit verhuur van de bestaande openbare kade (de ondergrond wordt binnen het erfpachtbedrijf geactiveerd). Door deze verhuur en de ter beschikking gestelde subsidies, heeft het project een neutraal effect op de grondexploitatie.

In onderstaande tabel worden de in 2020 gerealiseerde lasten en baten weergeven en afgezet tegen de begroting. Van de totale projectsom is per 31-12-2020 0,1 miljoen gerealiseerd.

Investeringen in de laad- en loskade	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2020	343.205	102.004	241.201
Totaal baten in 2020	-346.292	-102.004	-244.288
Saldo lasten en baten	-3.087	-	-3.087

Tabel 3: investeringen in de laad- en loskade

De uitgaven bleven achter op de planning. Belangrijkste reden daarvoor is dat de verwerving van de benodigde gronden nog niet heeft plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf (eigenaar van de gronden) heeft aangegeven deze grondtransactie na vergunningverlening (door Rijkswaterstaat) in behandeling te kunnen nemen.

3.3 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/verloedering voorkomen en is sprake van een waardevaste(re) 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:

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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



Figuur 4: foto van de centrale blusvoorziening

Investeringen

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2020 is hier (per saldo) € 5,8 miljoen in geïnvesteerd (met geleend geld). De investeringen (en de rente hierover) worden gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) eenmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m2) en een jaarlijkse bijdrage van de deelnemers aan het RBT (de provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo).

Afwaardering investeringen in parkmanagement

In 2016 is afgesproken dat de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling RBT jaarlijks € 300.000,- bijdragen (t/m 2036), om de investeringen in parkmanagement af te waarderen. Dit o.a. ingegeven door een wijziging van het BBV. Naar de huidige inzichten is de investering in 2030 afgewaardeerd (6 jaar sneller dan oorspronkelijk verwacht). Reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan gepland en de rente die RBT gemiddeld betaalt is gedaald.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Investeringen in parkmanagementvoorzieningen		begroot	realisatie	afwijking
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020			6.076.437	
	Totaal lasten in 2020	588.404	724.617	-136.213
	Totaal baten in 2020	-1.020.439	-1.041.732	21.293
	Saldo lasten en baten	-432.035	-317.114	-114.921
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020			5.759.323	

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2020 af met € 0,3 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 0,4 mln. Belangrijkste verklaring voor het verschil is dat werkzaamheden aan de uitbreiding van de blusvoorziening duurder uitvielen. Voor een toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

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). Deze bijdrage is vastgesteld op € 0,89 per m2.

Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarmee het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de gerealiseerde uitgaven wordt verrekend. Dit omdat het gesprek met bedrijven over de overdracht van voorzieningen nog moet worden gevoerd.

In onderstaande tabel wordt de in 2020 gerealiseerde uitgaven afgezet tegen de door bedrijven betaalde contributie.

Onderhoud en beheer parkmanagement		begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2020 (na resultaatbestemming 2019)			53.311	
	Totaal lasten in 2020	333.835	267.390	66.445
	Totaal baten in 2020	-390.835	-468.650	77.815
	Saldo lasten en baten	-57.000	-201.260	144.260
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagment			201.260	
Bestemmingsreserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)			254.571	

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

In 2020 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 201.260,-. De opbrengsten liggen hoger en de kosten vallen lager uit dan begroot (zie paragraaf 3.3 van de jaarrekening voor een nadere toelichting). Voorgesteld wordt om dit exploitatiesaldo ten gunste van de bestemmingsreserve parkmanagement te brengen.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3.4 Erfpacht

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 rentepercentage[1].

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 31-12-2020 is € 40,9 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden (31,5 hectare) waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (€ 36,5 miljoen) en de investering in de laad- en loskade (€ 4,5 miljoen, bestaande uit € 3,1 miljoen grondwaarde en 1,4 miljoen overslagterrein). In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd vermogen.

Erfpachtbedrijf - ontwikkeling voorraad	huur	erfpacht	totaal
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020	4.549.862	25.913.312	30.463.174
Gronduitgiften / verhuur		10.792.990	10.792.990
Afwaardering en afschrijving in 2020	-97.655	-244.366	-342.021
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020	4.452.207	36.461.936	40.914.143

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2020 toe met € 10,8 miljoen, doordat een bedrijf heeft gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon. De erfpachtgronden worden in vijftig jaar afgewaardeerd. Bedrijven zijn daarna geen vergoeding meer verschuldigd voor de grond.

[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).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Jaarexploitatie erfpachtbedrijf

In onderstaande tabel worden de lasten en baten in verband met de exploitatie van het erfpachtbedrijf weergegeven.

Erfpachtbedrijf - exploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2020 (na resultaatbestemming 2019)		545.545	
Totaal lasten in 2020	915.714	909.718	5.996
Totaal baten in 2020	-1.315.241	-1.620.486	-305.245
Saldo lasten en baten	-399.527	-710.768	-299.249
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve erfpachtbedrijf		454.455	
Bestemmingsreserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)			1.000.000
Voorstel: dotatie aan de algemene reserve		256.313	
Algemene reserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)			256.313

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het afgelopen jaar resulteerde de exploitatie van het erfpachtbedrijf in een positief resultaat van € 0,7 miljoen. Dat is, door een uitbreiding van de voorraad in mei 2020, € 0,3 miljoen meer dan begroot. Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve. Bij de voorgestelde dotatie aan de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf, is deze reserve op het gewenste niveau (zie paragraaf 4.6 voor een toelichting daarop).

3.5 Openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.15) dat het onderhoud en beheer van de openbare ruimte wordt gedekt door de gemeente Almelo. Het gaat hierbij om de reguliere kosten van beheer, onderhoud en vervanging. Tevens is in de gemeenschappelijke regeling afgesproken dat de gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader). De uitgaven aan onderhoud en beheer worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd. In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de uitgaven aan onderhoud en beheer. Alle uitgaven zijn door de gemeente Almelo voldaan en daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Onderhoud en beheer openbare ruimte	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2020	282.130	246.714	35.416
Totaal baten in 2020	-282.130	-246.714	-35.416
Saldo lasten en baten	-	-	-

Tabel 8: onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven blijven ruim binnen de door de gemeente Almelo opgestelde begroting. In plaats van € 282.130,- is € 246.714,- uitgegeven (€ 35.416,- minder). Het verschil wordt verklaard doordat RBT de werkzaamheden openbaar aanbesteedt, terwijl in de (door de gemeente Almelo opgestelde) begroting wordt uitgegaan van uitvoering door de gemeentelijke groendienst.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2020) in totaal € 914.550,11 aan OZB heeft opgelegd. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT, vanwege de waarde van de geproduceerde bouwterreinen en de blusvoorziening (€ 155.586.62). In totaal is € 758.963,49 opgelegd aan de gevestigde bedrijven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in het jaarverslag 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 lijn met de in 2018 vastgestelde begroting is in 2018 gestart met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de openbare ruimte (zie paragraaf 3.5) en de centrale blusvoorziening (zie paragraaf 3.3). In onderstaande tabel worden de in 2020 gerealiseerde toevoegingen aan de voorzieningen weergegeven. Er vonden geen onttrekkingen plaats.

	Verloopoverzicht voorzieningen:	Boekwaarde 31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-20
1	Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	224.590	112.295		336.885
2	Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	321.215	162.967		484.182
	Totaal:	545.805	275.262	-	821.067

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud openbare ruimte (1) is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting, op basis van het huidige areaal. Inmiddels is 80% van de openbare ruimte gerealiseerd. De voorziening (€ 0,5 mln. per 31-12-2020) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. RBT is daarvoor verantwoordelijk, totdat de openbare ruimte (en daarvoor opgebouwde voorziening) aan de gemeente Almelo wordt overgedragen (zie artikel 3.8 van de gemeenschappelijke regeling).

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement (2) is gebaseerd op een door adviesbureau Deerns opgesteld meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de centrale blusvoorziening. Uit dit MJOP blijkt dat gedurende de levensduur van de blusvoorziening jaarlijks € 41.765 nodig is om de uitgaven aan groot onderhoud en vervanging te kunnen dekken. Omdat in de eerste jaren (2010 t/m 2017) geen voorziening is opgebouwd, vond in de periode 2018 t/m 2020 een inhaalslag plaats. Per 31-12-2020 is de voorziening op het geplande niveau.

De voorziening voor groot onderhoud Parkmanagement wordt enkel aangewend voor (levensduur verlengend) 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.

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. Per 31-12-2020 heeft het RBT voor € 88 miljoen aan langlopende leningen. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 35 miljoen. In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen gegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2020						
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage	
BNG	10.000.000	6	1-11-2016	1-11-2022	0,335%	
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%	
BNG	10.000.000	9	1-11-2016	3-11-2025	0,685%	
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%	
	88.000.000					
Kredietfaciliteiten (limiet)						
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%	
	35.000.000					

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet)

Per 31-12-2020 is van de kredietfaciliteit bij BNG € 23.241.930,- benut. De kredietfaciliteit komt in paragraaf 4.2.3 aan de orde. In paragraaf 4.2.2 wordt ingegaan op de langlopende schulden.

Afgelopen jaar is de rente die RBT gemiddeld betaald gedaald, van 1,74% (2019) naar 1,5% (2020). Dit hangt samen met de herfinanciering van een relatief grote en dure lening in november 2020. In 2021 zet die daling voort. Over huidige (vaste) lening portefeuille wordt gemiddeld 0,9% rente betaalt.

4.2.1 Risicobeheer

Het RBT verleent geen krediet. Derhalve beperkt het risico zich tot het renterisico.

4.2.2 Renterisico

In de wet Fido wordt voorgeschreven dat aflossingen en renteherzieningen worden getoetst aan de zgn. renterisiconorm. Deze norm is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal. In de volgende tabel vindt deze toetsing plaats. De toetsing is wettelijk voorgeschreven, maar geeft voor het RBT een enigszins vertekend beeld. Dit omdat het RBT zich in hoofdzaak bezighoudt met de ontwikkeling van een bedrijventerrein (lees: grondexploitatie) en daardoor feitelijk geen structurele jaarbegroting maar grondexploitatiebegroting kent (die beheersmatig is opgedeeld in jaarschijven).

Renterisico	werkelijk 2020	
Rente herziening lening		
Afgesloten geldlening	-15.000.000	
Betaalde aflossingen	32.000.000	
Renterisico op vaste schuld	17.000.000	
Renterisiconorm	2020	2019
Begrotingstotaal	18.713.900	15.685.044
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	3.742.780	3.137.009
Toets Renterisiconorm		
Renterisiconorm	3.742.780	3.137.009
Renterisico op vaste schuld	17.000.000	0
Ruimte + Overschrijding -	-13.257.220	3.137.009

Tabel 11: toets aan de renterisiconorm (voor opbouw begrotingstotaal, zie paragraaf 2 van de jaarrekening)

In 2020 heeft het RBT een langlopende lening afgelost van € 32 mln. en een nieuwe lening afgesloten van € 15 mln.. Per saldo is sprake van een renterisico op vaste schuld van € 17 miljoen en zoals uit de tabel blijkt wordt de bij ministeriele regeling voorgeschreven norm overschreden. Ter beperking van renterisico's zijn de volgende maatregelen getroffen:
- 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 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.

4.2.3 Kasbeheer

In de wet Fido wordt voorgeschreven dat korte financieringen worden getoetst aan de zogenaamde kasgeldlimiet. Deze limiet is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal. In de volgende tabel wordt de gemiddelde korte financiering (per kwartaal) getoetst aan de kasgeldlimiet. De toetsing is wettelijk voorgeschreven, maar geeft voor het RBT een enigszins vertekend beeld. Dit omdat het RBT zich in hoofdzaak bezighoudt met de ontwikkeling van een bedrijventerrein (lees: grondexploitatie) en daardoor feitelijk geen structurele jaarbegroting maar grondexploitatiebegroting kent (die beheersmatig is opgedeeld in jaarschijven).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

KASGELDLIMIET overzicht 2020					
Kasgeldlimiet					
Omvang begroting per 1 januari 2020	18.713.900				
Kasgeldlimiet in procenten van de grondslag	8,20%				
Kasgeldlimiet in bedrag	1.534.540				
	REALISATIE				
	Kwartaal				
	1: jan-mrt	2: apr-jun	3: jul-sep	4: okt-dec	Jaar
Vlottende schuld					
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	6.333.333	1.583.333
Schuld in rekening-courant	-7.138.360	-5.664.260	-6.228.858	-3.204.635	-5.559.028
Gestorte gelden door derden < 1 jaar					0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld					0
Totaal vlottende schuld	-7.138.360	-5.664.260	-6.228.858	3.128.698	-3.975.695
Vlottende middelen					
Uitgeleende gelden < 1 jaar					0
Contante gelden in kas	0	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	0	0	0		0
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	1.147.378	1.077.808	909.656	176.679	827.880
Totaal vlottende middelen	1.147.378	1.077.808	909.656	176.679	827.880
Toets kasgeldlimiet					
Totaal netto vlottende schuld	-8.285.738	-6.742.069	-7.138.514	2.952.019	-4.803.575
Toegestane kasgeldlimiet	1.534.540	1.534.540	1.534.540	1.534.540	1.534.540
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	-6.751.199	-5.207.529	-5.603.974	4.486.559	-3.269.036

Tabel 12: kasgeldlimiet per kwartaal[2]

Uit de tabel blijkt dat het RBT het afgelopen jaar niet voldeed aan de voorgeschreven limiet. De minister van BZK (belast met het financieel toezicht op de gemeenschappelijke regeling) heeft daarvoor een ontheffing verleend (voor het begrotingsjaar 2019 en de meerjarenraming 2020 – 2022).

In de volgende tabel wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van het vreemd vermogen langjarig is gefinancierd.

Verhouding financiering kort ten opzichte van langlopende leningen					
	ultimo 2020		ultimo 2019		
Langlopende leningen	88.000.000	79%	105.000.000	94%	
Kort lopende leningen	23.241.930	21%	6.819.227	6%	
Totaal	111.241.930	100%	111.819.227	100%	

Tabel 13: verhouding financiering kort ten opzichte van lang (stand van zaken per 31-12-2020)

[2] In december 2020 is het RBT een deel van de afgeloste langlopende lening met kasgeld en rekening courant krediet gaan financieren. Het effect hiervan op deze tabel is beperkt omdat het om slechts 1 maand in het 4e kwartaal gaat.

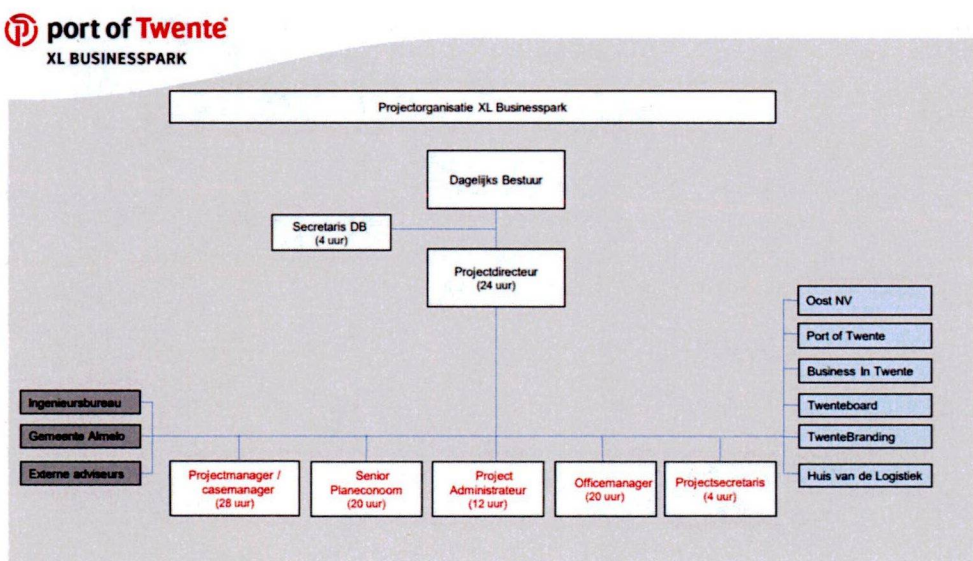
De afgelopen jaren werd circa 95% van de financieringsbehoefte ingevuld met langlopende geldleningen en werd circa 5% kort gefinancierd (vanuit rekening courant en door middel van kasgeldleningen; in 2019 lag dit percentage op 6%). Wij hebben besloten om het aandeel lang lopende leningen te beperken tot circa 80%. Dit omdat de komende periode (2021 – 2022) veel uitgiften worden voorzien. Wanneer deze exact plaatsvinden is onzeker en ook is op voorhand niet altijd duidelijk of de grondwaarde wordt afgekocht of partijen kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon. Gelet hierop is het wenselijk om flexibel te blijven en niet vast te zitten aan langlopende leningen die niet tussentijds afgelost kunnen worden.

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, welke hiervoor zijn aangewezen door en verantwoording afleggen aan raden en staten. 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 ingehuurde medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 31-12-2020 kende de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	20 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	20 uur per week
Totaal (3 FTE)	-	112 uur per week



Figuur 5: organisatieschema

Naast de projectorganisatie is er een flexibele schil. De civieltechnische begeleiding wordt (op regiebasis) verzorgd door het (intergemeentelijk) 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 om potentiële klanten voor XL Businesspark aan te trekken. 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 en Technology Base) aan een gezamenlijke profilering. In het kader van de Regiodeal Twente is een kwaliteitsimpuls gegeven aan deze samenwerking.

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 daarmede een courante vestigingsplaats in stand te houden'. Vanuit deze doelstelling zal de coöperatie zich bezig houden 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 parkmanagement voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatie, waarbinnen bedrijven dan zelf de jaarlijkse contributie bepalen. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.3) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). De afgelopen periode vonden gesprekken plaats met de op het terrein gevestigde bedrijven. Deze hebben uit hun midden een bestuur gevormd en een parkmanager aangesteld. Afgesproken is dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de gerealiseerde parkmanagement-voorzieningen gefaseerd wordt overgedragen aan de coöperatieve vereniging. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen. Wel vindt hierover continu afstemming plaats met het bestuur van de coöperatie, om te komen tot een warme overdracht.

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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen.

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
Grex 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
Grex 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	9,3 mln.		7,4 mln. per 1-1-2021

Tabel 14: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:
- Een (gedeeltelijke) herfinanciering, waardoor de gemiddelde rente daalt tot < 1%
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten. Er is bijvoorbeeld overeenstemming bereikt met een logistieke dienstverlener, over een perceel van 7 hectare. Over alle kavels worden gesprekken gevoerd met potentiële gegadigden.

In onderstaande tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2020		70.979.100	70.979.100
Kosten nominaal	15.051.296		
2% Kostenstijging	764.364		
Nog te maken kosten (K)		15.815.660	15.423.947
Opbrengsten nominaal	82.099.803		
1% Opbrengstenstijging	1.659.880		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		83.759.683	81.360.310
1% Rente		2.425.486	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)			65.936.362
2028 Resultaat op Ew per 31-12-2028		5.460.562	
2021 Resultaat op NCW per 1-1-2020 (bij 1% rente)			5.042.737
2021 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			4.660.537

Tabel 15: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie

port of Twente
XL BUSINESSPARK

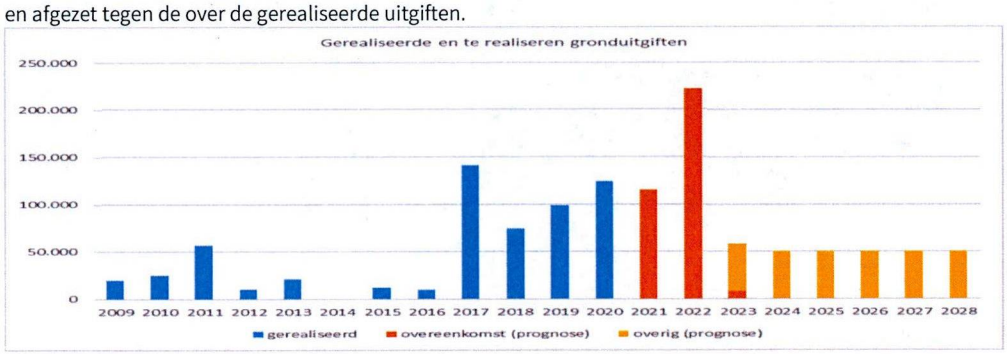
Het tekort is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 15,8 miljoen aan nog te maken kosten en € 83,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging en 1% rente. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

- De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige lening portefeuille, afgerond naar 1% (gemiddeld betaalt RBT 0,9% rente over de aangetrokken leningen).
- De kostenstijging is begroot op basis van de inflatiedoelstelling van de ECB (2%). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (50% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,5% en de lonen (40% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,97%.
- Voor de begroting van opbrengststijging is uitgegaan van een jaarlijkse stijging met 1% (vanaf 2022). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: in die periode bedroeg de reële inflatie gemiddeld 1,25%.

De grondprijs is vastgesteld op € 130,- per m2.

Uitgifteprognose

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



Figuur 6: Uitgifteprognose in m2, afgezet tegen de afgelopen jaren gerealiseerde uitgiften.

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van 11,5 hectare in 2020 en 22,5 hectare in 2021, gebaseerd op de gesloten overeenkomsten en de actuele schatting wanneer deze resulteren in afname. Voor de periode vanaf 2023 is rekenkundig uitgegaan van een uitgifte van 5 hectare per jaar, gebaseerd op de gemiddelde uitgifte tot en met heden. In dat tempo wordt het project in 2028 afgerond.

De volgende uitgiften zijn in 2021 en 2022 verwerkt. In 2023 is, bovenop het langjarig gemiddelde, rekening gehouden met een uitgifte aan Eurol, gebaseerd op de daarover gemaakte afspraken in de eerdere uitgifteakte.

Overeenkomsten	Uitgifte in m2 in jaar (prognose)			Type overeenkomst
	2021	2022	2023	
Heylen Waterside	52.812			erfpachtovereenkomst (akte op 15-2 gepasseerd)
Heylen (deelgebied Noord)	62.472	62.472		erfpachtovereenkomst
Eurol			8.000	afspraak in eerder gepasseerde akte
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst
Jalo Biopellets		35.391		erfpachtovereenkomst
Timberland		40.698		reserveringsovereenkomst
Logistieke dienstverlener		69.338		ontwikkelingsovereenkomst
Totaal gecontracteerd	115.284	221.565	8.000	

Tabel 16: overzicht gesloten overeenkomsten.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Alle voor 2021 en 2022 gecontracteerde partijen betalen een reserveringsvergoeding. Hoewel dit enig comfort biedt (de vergoeding vervalt indien de vestiging niet door gaat aan RBT), geven de overeenkomsten géén zekerheid op afname van de gronden.

4.5.2 Risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

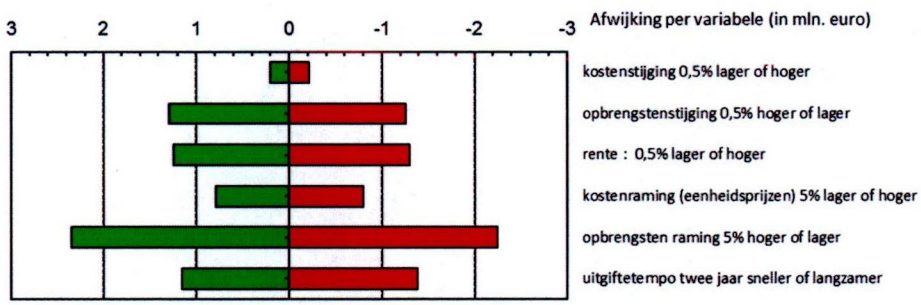
In de GR is afgesproken (in artikel 22) dat jaarlijks een risicoprofiel wordt vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Ter bepaling van dit profiel is een financiële risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst.

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het tekort zich in een bandbreedte begeeft van + € 5,1 miljoen (een tekort van € 0,4 miljoen) en - € 5,0 miljoen (een tekort van € 10,4 miljoen), op eindwaarde per 31-12-2028. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. In onderstaande tabel wordt de bandbreedte weergegeven. Dit op eindwaarde per 31-12-2028 en op netto contante waarde per 1-1-2021, berekend op basis van de rente die RBT (afgerond) gemiddeld betaalt (1%) en op basis van inflatie zoals voorgeschreven in het BBV (2%).

	op eindwaarde	op ncw per 1-1-2021	
	per 31-12-2028	1% discontering	2% discontering
Bovenkant bandbreedte	0,4	0,3	0,0
Opwaarts risico (kans)	5,1	4,7	4,7
Grondexploitatie per 1-1-2021	5,5	5,0	4,7
Neerwaarts risico	5,0	4,8	4,7
Onderkant bandbreedte	10,4	9,8	9,3
(tekort en risico's, in miljoenen euro's)			

Tabel 17: risicoprofiel. Bedragen x 1 miljoen euro.

Naast de risicoanalyse is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee inzicht wordt gegeven in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten. In de volgende grafiek wordt het financieel effect van bijstelling van de gehanteerde parameters weergegeven (op eindwaarde per 31-12-2028). Hieruit wordt duidelijk dat de grondprijs verhoudingsgewijs de grootste impact heeft op het resultaat van de grondexploitatie.



Figuur 7: gevoeligheidsanalyse: effect van bijstelling uitgangspunten grondexploitatie (op eindwaarde per 31-12-2028, bedragen x 1 miljoen euro)

Ten opzichte van afgelopen jaar een vertraging van het uitgiftetempo een veel beperktere financiële impact. Dit hangt samen met de daling van de rente die RBT gemiddeld betaalt (tot onder de actuele inflatie).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor alle verplichtingen van RBT, overeenkomstig de vastgelegde verdeelsleutel. Het resultaat van de grondexploitatie wordt aan het einde van de looptijd genomen, voor de afwaardering van parkmanagement voorzieningen en bovenwijkse voorzieningen wordt jaarlijks een bijdrage voldaan en de overige activiteiten kennen jaarlijks een resultaat. Hierna wordt een toelichting gegeven op de risico's per programma en de mate waarin eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen bij afwikkeling van het project (thans voorzien per 31-12-2028). In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht (in artikel 22), dat jaarlijks een risicoprofiel wordt opgesteld. Dit als hulpmiddel voor de deelnemers, ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. In de volgende tabel wordt het tekort en de gekwantificeerde risico's per deelnemer weergegeven.

Grondexploitatie	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Tekort op eindwaarde per 31-12-2028	5.460.562	1.255.929	436.845	1.255.929	1.255.929	1.255.929
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente	5.042.737	1.159.830	403.419	1.159.830	1.159.830	1.159.830
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)	4.660.537	1.071.923	372.843	1.071.923	1.071.923	1.071.923
Neerwaarts risico grondexploitatie						
Op eindwaarde per 31-12-2028	4.959.438	1.140.671	396.755	1.140.671	1.140.671	1.140.671
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente	4.667.263	1.073.470	373.381	1.073.470	1.073.470	1.073.470
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)	4.663.900	1.072.697	373.112	1.072.697	1.072.697	1.072.697

Tabel 18: resultaat grondexploitatie en neerwaarts risico per deelnemer (in euro's)

Binnen RBT is geen eigen vermogen beschikbaar om tegenvallers binnen de grondexploitatie op te vangen. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en deelnemers treffen op basis daarvan een voorziening, overeenkomstig hun eigen financieel beleid.

Investeringsbudget

In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Daarvan is/wordt € 4,5 miljoen ingelegd door de gemeenten en € 4,5 miljoen door de provincie. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor maatwerk in acquisitie en investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Daarbij geldt dat aan een aantal criteria moet worden voldaan. In de volgende tabel wordt de inleg per deelnemer weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Voeding investeringsbudget	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Totaal ter beschikking gesteld	9.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
Voldaan in 2017	1.436.604	536.604	0	0	0	900.000
Voldaan in 2018	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Voldaan in 2019	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Voldaan in 2020	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Verschuldigd in 2021	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000

Tabel 19: voeding investeringsbudget per deelnemer

Per 31-12-2020 is de reserve € 3,7 miljoen. Het Algemeen Bestuur heeft op 14 december 2016 het Dagelijks Bestuur opdracht gegeven om in jaarstukken aandacht te besteden aan de besteding van het investeringsbudget. Dit in uitvoering van in de gemeenteraden van Borne en Enschede aangenomen moties. T/m 2019 is € 3,4 miljoen besteed. In 2020 kwamen er geen bijdragen ten laste van het investeringsbudget.

Parkmanagement investeringen en bovenwijkse voorzieningen
Conform artikel 4.21 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In 2016 is afgesproken dat de afdracht aan het fonds jaarlijks wordt door gefactureerd aan de deelnemers (op basis van de werkelijke uitgifte in het jaar) en de deelnemers jaarlijks € 300.000,- bijdragen om de investeringen in parkmanagement voorzieningen af te waarderen (t/m 2036). Naar de huidige inzichten is – met genoemde bijdrage - het geïnvesteerd vermogen naar verwachting in 2030 afgewaardeerd.

In de volgende tabel worden de in 2020 ontvangen bijdragen per deelnemer weergegeven.

Bovenwijkse voorzieningen en parkmanagement		Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
	Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Compensatie Bovo 2020	124.151 m2	744.906	171.328	59.592	171.328	171.328	171.328
Afwaardering parkmanagement 2020		300.000	69.000	24.000	69.000	69.000	69.000
Totaal		1.044.906	240.328	83.592	240.328	240.328	240.328

Tabel 20: bijdragen parkmanagement en bovenwijkse voorzieningen per deelnemer

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 6 kavels (31,5 ha) gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (2,5 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 een risicoreserve van € 1 miljoen volstaat.

Per 31-12-2020 bedraagt de reserve 545.545. Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf. Na resultaatbestemming is de reserve dan € 1.000.000,- en dit lijkt voldoende om risico's binnen de portefeuille op te kunnen vangen.

Impact COVID-19

Het afgelopen jaar zijn we in ons land geconfronteerd met het COVID-19 (corona) virus. Het Rijk nam vanaf dat moment maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen. De impact van deze maatregelen is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. De maatregelen lijken geen negatief effect te hebben op de vraag naar bouwkavels op het XL Businesspark. Afgelopen jaar is de uitgifteprognose gerealiseerd. Er zijn geen signalen dat bedrijven waarmee overeenkomsten zijn gesloten, daarvan af willen zien. Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een toename van het aantal leads.

Kengetallen

Bij ministeriele 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 het jaarverslag. Er is een aanvullende overzicht beschikbaar, waarin de kengetallen zijn opgenomen en berekend volgens de door het ministerie voorgeschreven methodiek.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Deel II Jaarrekening

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in jaar 2020 gerealiseerde beleid.

1. De balans per 31 december

Balans per 31-12-2020 (in €)						
	2020	2019			2020	2019
Activa			**Passiva**			
Vaste activa			Vaste passiva			
Immateriële vaste activa			Eigen vermogen			
			Algemene reserve			-36.138
			Bestemmingsreserves		4.319.549	2.073.171
Materiele vaste activa			Gerealiseerd resultaat		912.028	391.667
Investeringen met een economisch nut						
* gronden en terreinen	4.452.207	4.549.862	Voorzieningen			
* erfpachtsgronden	36.461.936	25.913.312				
Investeringen in openbare ruimte met een maatschappelijk nut			Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's		821.067	545.805
* parkmanagement	5.759.322	6.076.437				
* uitbreiding haven	-	3.088				
Financiele vaste activa			Vaste schulden met een rentetypische looptijd ≥ een jaar			
Overige langlopende leningen		-	Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)		270.473	270.473
			Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen		88.000.000	105.000.000
Totaal vaste activa	46.673.465	36.542.699	Totaal vaste passiva		94.323.117	108.244.978
Vlottende activa			Vlottende passiva			
Voorraden			Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd ≤ een jaar.			
Onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie	70.979.099	82.365.866	BNG rekening-courant		23.241.930	6.819.227
Uitzettingen met een rentetypische looptijd ≤ een jaar			Overige schulden			
Vorderingen op openbare lichamen	602.313	508.497	Ingehouden garanties verwervingen		-	170.000
Overige vorderingen	267.561	48.752	Crediteuren		515.314	924.677
Liquide middelen						
Banksaldi			Overlopende passiva			
Overlopende activa			Transitorische rente		138.788	342.000
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	1.860.064	-	Per saldo verschuldigde omzetbelasting		-	-
Transitoria	45.070	257.389	Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen		2.222.607	3.236.239
Vooruitbetaalde kosten	14.182	13.918				
overige Nederlandse overheidslichamen	-	-				
Totaal vlottende activa	73.768.290	83.194.422	Totaal vlottende passiva		26.118.638	11.492.143
Totaal vaste en vlottende activa	120.441.755	119.737.121	Totaal vaste en vlottende passiva		120.441.755	119.737.121

Tabel 21: balans per 31-12; bedragen in euro's

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening

Overzicht baten en lasten 2020 (in €)	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herz. begroting
Jaarschijf	2020	2020	2020	2020
Lasten per programma:				
* grondexploitatie	6.063.499	7.684.252	5.054.048	2.630.204
* idem: verrekend met onderhanden werk	13.969.957	7.404.745	11.386.767	-3.982.022
* erfpachtbedrijf	681.573	915.714	909.718	5.996
* beheer parkmanagement	361.335	333.835	267.390	66.445
* Uitbreding haven	0	343.205	105.091	238.114
* idem: verrekend met onderhanden werk	0	3.087	-3.087	6.174
* beheer openbare ruimte	455.388	282.130	246.714	35.416
* Investeringen in parkmanagement	900.181	588.404	724.617	-136.213
* idem: verrekend met balans	359.435	432.035	317.114	114.921
* Bovenwijkse Voorzieningen	967.680	726.493	744.906	-18.413
	23.759.048	18.713.900	19.753.279	-1.039.379
Baten per programma:				
* grondexploitatie	-20.033.456	-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
* erfpachtbedrijf	-1.056.801	-1.315.241	-1.620.486	305.245
* beheer parkmanagement	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
* Uitbreding haven	0	-346.292	-102.004	-244.288
* beheer openbare ruimte	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
* Investeringen in parkmanagement	-1.259.616	-1.020.439	-1.041.732	21.293
* Idem verrekening met balans				
* Bovenwijkse Voorzieningen	-967.680	-726.493	-744.906	18.413
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	0	-1.890.849	-1.890.849	0
	-24.241.138	-21.061.276	-22.556.156	1.494.880
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-482.090	-2.347.376	-2.802.877	455.501
Dotaties aan reserves				
Storting deelnemers investeringsbudget	0	1.890.849	1.890.849	0
Dotatie bestemmingsreserve erfpacht	0	0	0	0
Dotatie aan bestemmingsres. parkmanagement	0	0	0	0
Totaal	0	1.890.849	1.890.849	**0**
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0
	0	1.890.849	1.890.849	0
Gerealiseerd resultaat: (incl reserve mutaties)	-482.090	-456.527	-912.028	455.501

Tabel 22: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2020, afgezet tegen de (herziene) begroting en primitieve begroting; bedragen in euro's

Per saldo wordt € 11.386.767 ten gunste van het onderhanden werk gebracht en wordt een batig resultaat gerealiseerd van € 912.028. Daarvan heeft € 201.260,- betrekking op het (tijdelijk) beheer van de parkmanagement-voorzieningen en € 710.768,- op het erfpachtbedrijf.

Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve.

In bovenstaand overzicht zijn de in de begroting opgenomen investeringen in en afwaarderingen van parkmanagement investeringen meegenomen. Deze investeringen worden verrekend met de balanspost materiële vaste activa, welke afneemt met € 317.114,-.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3. Toelichtingen

3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft en de financiële verordening van het RBT.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening en de resultaatbepaling

Algemeen
De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende balanspost anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

Grondslagen resultaatbepaling
De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van het stelsel van baten en lasten.

Grondslagen voor de balans

Materiële vaste activa – investeringen met een economisch nut
De in erfpacht uitgegeven gronden zijn, voor zover de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht, onder de investeringen met een economisch nut gewaardeerd tegen gekapitaliseerde opbrengstwaarde. Uitgiften waarvan de toekomstige canonverplichtingen ineens zijn afgekocht zijn niet zichtbaar onder de Materiële Vaste Activa. Deze uitgiften blijven wel geregistreerd bij RBT. De grondwaarde (gebaseerd op € 125 per m2) alsmede de investeringen in het overslagterrein C.T.T. zijn gewaardeerd onder de Gronden en Terreinen (met een economisch nut). De investeringen worden met ingang van 2018 afgeschreven in 15 jaar; op grond wordt niet afgeschreven. De toekomstige lasten worden gedekt uit de huurovereenkomst met C.T.T. (met een looptijd van 15 jaar).

Materiële vaste activa – investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut
De investeringen in Parkmanagement worden tegen historische kostprijs verantwoord onder de investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut. Bijdragen van derden (gevestigde bedrijven) worden in mindering gebracht op de boekwaarde. Het restant wordt geactiveerd en komt ten laste van de jaarlijkse bijdrage van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling RBT. Deze werkwijze past binnen de Financiële Verordening. Naar de huidige inzichten is de investering in 2030 afgewaardeerd.

Voorraden bouwgrond in exploitatie
Deze zijn opgenomen tegen vervaardigingkosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkopen c.q. bijdragen.

Uitzettingen met rente-typische looptijd korter dan één jaar
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Liquide middelen en overlopende activa
Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Bestemmingsreserve erfpachtbedrijf
Bij de uitgifte in erfpacht is bij de bepaling van de toekomstige canonverplichting (voor zover niet afgekocht) een opslagpercentage gehanteerd van 1,5%. Bij de (herziene) begroting 2018 is een bestemmingsreserve in het leven geroepen, ter dekking van tegenvallers binnen de erfpachtexploitatie.

Bestemmingsreserve parkmanagement
Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkmanagement-voorzieningen. Het resultaat wordt conform bestendige gedragslijn verrekend met de bestemmingsreserve parkmanagement.

Bestemmingsreserve investeringsbudget
De deelnemers hebben een investeringsbudget ter beschikking gesteld, ten bate van het acquisitieproces in brede zin. In het kader van de jaarrekening 2018 is besloten om een bestemmingsreserve in het leven te roepen, voor de stortingen in het investeringsbudget en de bestedingen vanuit dit budget.

Voorzieningen
Voor toekomstige vervangingsinvesteringen in het kader van het parkmanagement en toekomstig groot onderhoud en vervangingsinvesteringen in de openbare ruimte wordt een voorziening getroffen.

Vaste schuld met rente-typische looptijd langer dan één jaar
Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rente-typische looptijd van één jaar of langer. Het betreft fixe-leningen met een vaste rente, die na afloop van de looptijd ineens worden afgelost.

Vlottende passiva
De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3.2 Toelichting op de balans per 31 december

		Toelichting activa:			
		Ultimo 2020		Ultimo 2019	
Investeringen met een economisch nut:					
Gronden en terreinen:					
*	Huurwaarde overeenkomst C.T.T.:				
	- grondwaarde	3.116.250		3.116.250	
	- voorzieningen	1.335.957		1.433.612	
			4.452.207		4.549.862
Totaal gronden en terreinen			*4.452.207*		*4.549.862*
Geactiveerde erfpachtsovereenkomsten:					
*	Erfpacht groep Heylen 2017		7.414.027		7.476.128
*	Erfpacht grond Eurol (Rovag)		4.086.892		4.112.341
*	Erfpacht groep Heylen 2018		3.424.287		3.452.666
*	Erfpacht Emergo Vastgoed BV		4.781.562		4.819.519
*	Erfpacht T-Port Logistic		6.015.588		6.052.658
*	Erfpacht Kees Smit		10.739.581		
Totaal erfpachtsgronden			*36.461.936*		*25.913.312*
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut:					
Investeringen parkmanagement					
Het verloop van de investering is als volgt:					
Boekwaarde 1-1-2020:			*6.076.437*		*5.919.248*
BIJ:					
*	Centrale Blusvoorziening	555.434		911.724	
*	Beveiliging	44.242		7.208	
*	Bewegwijzering	18.081		5.780	
*	Overige kosten	18.824		21.225	
	Rente	88.037		103.114	
			724.617		1.049.052
			6.801.054		6.968.300
AF:					
*	Eenmalige bijdragen bedrijven	741.732		485.368	
*	Investeringsbijdrage 2018/2019			106.495	
*	Bijdragen deelnemers GR	300.000		300.000	
			1.041.732		891.863
Boekwaarde 31-12-2020:			*5.759.322*		*6.076.437*
Investering uitbreiding haven					
Het verloop van de investering is als volgt:					
Boekwaarde 1-1-2020:			*3.088*		
BIJ:	Uitbreiding laad en loskade			*3.088*	
AF	Overboeking naar exploitatie	3.088			
			-3.088		*3.088*
Boekwaarde 31-12-2020:			-		*3.088*
Voorraden onderhanden werk					
Het verloop van de voorraden onderhanden werk (= bouwgronden in exploitatie) is als volgt:					
Boekwaarde 1-1-2020:			*82.365.866*		*88.278.111*
BIJ:					
*	Uitgaven 2020 (zie ook par. 3.1.1)		5.054.048		6.520.154
			87.419.914		94.798.265
AF:					
*	Uitgifte bouwgrond (deelcanon A)	16.139.243		12.039.783	
*	Investeringsbijdrage			327.616	
*	Overige inkomsten	301.572		65.000	
			16.440.815		12.432.399
Boekwaarde 31-12-2020:			*70.979.099*		*82.365.866*
Overige vlottende activa					
*	Vorderingen op openbare lichamen	602.313		508.497	
*	Debiteuren	267.561		48.752	
*	Nog te ontvangen	45.070		257.389	
*	N.t.o. omzetbelasting	1.860.064		-	
*	Vooruitbetaalde kosten	14.182		13.918	
*	ov. Nederlandse overheidslichamen				
			2.789.190		828.556

Tabel 23: toelichting op de balans – activa; bedragen in euro's

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Specificatie bouwgrond in exploitatie ingevolge artikel 52d BBV

T/m 31-12-2020 is € 70.979.100 geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie. In totaal is het onderhanden werk met € 11.386.767 afgenomen. Dit is het saldo van € 5.054.048 aan vermeerderingen en €16.440.815 aan verminderingen.

Naar de huidige inzichten resteert een tekort van 5.460.562 per 31-12-2028. Op contante waarde per 1-1-2021 is dat € 5.042.737 bij discontering tegen rente (1%) en € 4.660.537 bij discontering tegen inflatie (2%, conform BBV richtlijnen). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2020		70.979.100	70.979.100
Kosten nominaal	15.051.296		
2% Kostenstijging	764.364		
Nog te maken kosten (K)		15.815.660	15.423.947
Opbrengsten nominaal	82.099.803		
1% Opbrengstenstijging	1.659.880		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		83.759.683	81.360.310
1% Rente		2.425.486	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)			65.936.362
2028 Resultaat op Ew per 31-12-2028		5.460.562	
2021 Resultaat op NCW per 1-1-2020 (bij 1% rente)			5.042.737
2021 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			4.660.537

Tabel 24: vereenvoudigde weergave grondexploitatiebegroting; bedragen in euro's

Op grond van artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemende gemeenten en de provincie borg voor de gecalculeerde tekorten. Het verlies komt aan het einde van het project ten laste van de deelnemers.

Het begrote tekort is gebaseerd op een berekening van op eindwaarde € 15.815.660 aan nog te maken kosten en € 83.759.683 aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt is een uitgifte van 11,5 hectare in 2021 en 22,5 hectare in 2022, gebaseerd op de gesloten ontwikkel-, erfpacht- en reserverings-overeenkomsten. Voor de periode daarna is uitgegaan van een uitgifte van gemiddeld 5 hectare per jaar, gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse uitgifte, berekend vanaf de start van het project. In de berekening is uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging (vanaf 2022) en 1% rente. De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 130,- per m2 uitgeefbaar terrein. De uitgangspunten in de berekening worden in paragraaf 4.5.1 van het jaarverslag nader toegelicht en onderbouwd en in paragraaf 4.5.2 van het jaarverslag in een breder perspectief geplaatst (risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse).

Impact COVID-19

Het afgelopen jaar zijn we in ons land geconfronteerd met het COVID-19 (corona) virus. Het Rijk nam vanaf dat moment maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen. De impact van deze maatregelen is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. De maatregelen lijken geen negatief effect te hebben op de vraag naar bouwkavels op het XL Businesspark. Afgelopen jaar is de uitgifteprognose gerealiseerd. Er zijn geen signalen dat bedrijven waarmee overeenkomsten zijn gesloten, daarvan af willen zien. Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een toename van het aantal leads.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Toelichting op de passiva

Toelichting passiva:						
					Ultimo 2020	Ultimo 2019
Eigen vermogen:						
Saldo per 1 jan.					-36.138	-36.138
Resultaat 2019					391.666	
Resultaat bestemming 2019 best. Res erfpacht					-302.217	
Resultaat bestemming 2019 best. Res parkmanag.					-53.311	
Gerealiseerd resultaat					-912.028	391.666
				Totaal:	-912.028	355.528
Bestemmingsreserves:						
Bestemmingsreserve Erfpacht					545.545	243.328
Bestemmingsreserve Parkmanagement					53.311	
Bestemmingsreserve Investeringsbudget					3.720.692	1.829.844
				Totaal:	4.319.548	2.073.172

Verloopoverzicht bestemmingsreserves:	Boekwaarde 31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-20
Bestemmingsreserve Erfpacht	243.328	302.217		545.545
Bestemmingsreserve Parkmanagement		53.311		53.311
Bestemmingsreserve Investeringsbudget	1.829.844	1.890.848		3.720.692
Totaal:	2.073.172	2.246.376	-	4.319.548

Voorzieningen:					Ultimo 2020	Ultimo 2019
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:					336.885	224.590
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:					484.182	321.215
				Totaal:	821.067	545.805

Verloopoverzicht voorzieningen:	Boekwaarde 31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-20
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	224.590	112.295		336.885
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	321.215	162.967		484.182
Totaal:	545.805	275.262	-	821.067

Perceel 50 jaar erfpacht Rijk					Ultimo 2020	Ultimo 2019
	Waarde grond rijksbezittingen (haven)				270.473	270.473
Langlopende schulden						
	Looptijd		*Jaar*	*%*		
BNG	1 nov 2005 = 1 nov 2020		15	3,5950%	-	32.000.000
BNG	10 juli 2014 = 10 juli 2024		10	2,0100%	8.500.000	8.500.000
BNG	5 nov 2014 = 5 nov 2026		12	1,7000%	10.000.000	10.000.000
BNG	23 dec 2014 = 23 dec 2024		10	1,3200%	6.500.000	6.500.000
BNG	1 nov 2016 = 1-nov 2022		6	0,3350%	10.000.000	10.000.000
BNG	1 nov 2016 = 3 nov 2025		9	0,6850%	10.000.000	10.000.000
BNG	1 nov 2016 = 1 nov 2028		12	1,0250%	10.000.000	10.000.000
BNG	29 dec 2016 = 29 dec 2031		15	1,2700%	18.000.000	18.000.000
NWB	2 nov 2020 = 2 nov 2027		7	-0,3370%	15.000.000	
					88.000.000	105.000.000
BNG rekening-courant						
	Saldi rekening-courant ultimo				23.241.930	6.819.227
Overige kortlopende schulden						
Ingehouden garanties verwervingen						
	HAJ Stamsnijder					165.000
	Mts Stamsnijder					5.000
	Subtotaal garanties					*170.000*
Crediteuren					*515.314*	*924.677*
					515.314	1.094.677

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Toelichting passiva:						
				Ultimo 2020		Ultimo 2019
Overlopende passiva						
Transitorische rente 2020:						
BNG	8.500.000	2,010%	175	81.914,38		81.914
BNG	32.000.000	3,595%	59			195.410
BNG	10.000.000	1,700%	57	26.547,95		26.548
BNG	6.500.000	1,320%	8	1.880,55		1.881
BNG	10.000.000	0,335%	62	5.690,41		5.690
BNG	10.000.000	0,685%	62	11.635,62		11.636
BNG	10.000.000	1,025%	62	17.410,96		17.411
BNG	18.000.000	1,270%	3	1.878,90		1878,9
NWB	15.000.000	-0,337%	59	-8.171,10		
			Afgerond:	138.788		342.000
Verschuldigde omzetbelasting:				-		
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen:				Ultimo 2020		Ultimo 2019
Nog te betalen bedragen (MEMO 201700006)				35.416		45.903
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen				1.138.926		2.003.891
Vooruitontvangen subsidie Haven				1.048.265		0
Vooruitontvangen deelcanon B div. bedrijven						0
N.t.b. omzetbelasting						1.186.445
Vooruitontvangen investeringsbudget						
				2.222.607		3.236.239

Tabel 25: toelichting op de balans – passiva; bedragen in euro's

Niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Voor de bezetting van de projectorganisatie (zie ook paragraaf 4.3 van het jaarverslag) zijn deels meerjarige detacheringsovereenkomsten gesloten. Daarnaast geldt dat een aantal van de in 2020 aanbestede werken, in 2021 worden afgerond. De nog lopende contractverplichting is becijferd op circa € 562.000,-.

Benutting drempelbedrag schatkistbankieren ingevolge artikel 52c BBV

Gemeenschappelijke Regelingen zijn, net als Gemeenten en Provincies, verplicht om overtollige middelen aan te houden in 's Rijks schatkist. Ingevolge artikel 52c van het Besluit Begroting en Verantwoording wordt in de toelichting op de balans gerapporteerd over de benutting van het drempelbedrag. Het RBT kent geen overtollige middelen en derhalve wordt het drempelbedrag (dat wettelijk is vastgesteld op minimaal € 250.000,-) niet overschreden. Dit komt naar voren in onderstaande tabel.

	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Buiten 's Rijks schatkist aangehouden	-	-	-	-
Ruimte onder het drempelbedrag	250.000	250.000	250.000	250.000
Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-

Tabel 26: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dagbasis; bedragen in euro's)

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening

Hierna wordt per programma een nadere toelichting gegeven op de gerealiseerde lasten en baten en de verschillen ten opzichte van de begroting.

Grondexploitatie	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving		-	2.618	-2.618
Sloop en sanering	141.196	181.794	248.638	-66.844
Bouw en woonrijp maken	2.786.327	4.210.279	2.288.326	1.921.953
Plankosten en VTU	1.150.000	1.061.304	1.107.681	-46.377
Overige uitgaven	195.278	236.363	266.174	-29.811
Rentekosten	1.530.484	1.558.132	1.140.611	417.521
Inflatie	260.214	436.380		436.380
Totaal lasten	6.063.499	7.684.252	5.054.048	2.630.204
Baten				
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-19.934.034	-15.014.113	-16.139.243	1.125.130
Overige verkoopopbrengsten		-		-
Bijdragen en subsidies		-		-
Inflatie	-99.422	-74.884		-74.884
Bijdrage uit reserve investeringsbudget				-
Vrijval reserveringsvergoedingen		-	-301.572	301.572
Totaal baten	-20.033.456	-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
Saldo lasten en baten incl. mutaties reserves	-13.969.957	-7.404.745	-11.386.767	3.982.022
Mutatie OHW	13.969.957	7.404.745	11.386.767	-3.982.022

Tabel 27: toelichting op overzicht baten en lasten, grondexploitatie

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen neemt af met € 11.386.767,- terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 7.404.745,- zou afnemen. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de vastgestelde (herziene) begroting worden hierna toegelicht.

Sloop- en sanering
In 2020 is de sloop van opstallen aan de Derksweg 1 afgerond. Gelijktijdig met de sloop vonden saneringswerkzaamheden plaats, van verontreinigingen die werden aangetroffen bij het bouwrijp maken van het terrein. Deze verontreinigingen waren niet (in deze mate) voorzien en leiden tot een overschrijding van de begroting met circa € 0,1 miljoen.

Bouw- en woonrijp maken
Afgelopen jaar is een aantal projecten afgerond. Dit betreft onder andere de erfontsluitingsweg nabij de ontwikkeling van Kees Smit en het toekomstige brandstofverkooppunt, de verwijdering van de Hoesselderdijk en de Derksweg, de aanleg van de Groene Delta, de noord-zuid verbinding langs T-Port Logistic Campus, openbare verlichting in tranche 3, de verwijdering van het talud bij de Hoesselderbrug, de aanleg van retentie in tranche 3 en het gebruiksrijp maken van de Darwin en Bolscher Landen.

De investeringen in bouw- en woonrijp maken bleven achter bij de begroting. Belangrijke verklaring daarvoor is dat de verlegging van de hoge druk gasleiding € 0,8 miljoen (40%) goedkoper is uitgevallen dan

oorspronkelijk door de Gasunie geraamd. Daarnaast was sprake van aanbestedingsvoordelen en bleken er in de detailuitwerking besparingen mogelijk (met behoud van kwaliteit).

Planontwikkeling en overige uitgaven
De uitgaven aan planontwikkeling en overige uitgaven (waaronder tijdelijk beheer) zijn grotendeels in lijn met de begroting. In paragraaf 4.3 van het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de omvang van de projectorganisatie.

Rente
De rentekosten bleven binnen de begroting, omdat minder rente is betaald dan begroot (1,5% i.p.v. 2,0%).

Opbrengsten
In de begroting werd aangenomen dat 11,6 hectare wordt uitgegeven. In werkelijkheid is 12,4 hectare afgenomen, door Kees Smit Tuinmeubelen en VDL. De opbrengsten uit gronduitgifte liggen daardoor € 1,1 miljoen boven de begroting. Daarnaast is een overige opbrengst gerealiseerd van € 0,3 miljoen. Dit hangt samen met een aan RBT vervallen reserveringsvergoeding.

Uitbreiding haven	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving		87.908		87.908
Aanpassen bestemmingsplan		71.913	41.165	30.748
Realisatie kade en havenfaciliteiten		-		-
Realisatie toegangswegen kade en terminal		145.884		145.884
Plankosten		37.500	57.751	-20.251
Totale investering	-	343.205	98.916	244.289
Baten				
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)		-346.292	-102.004	-244.288
Totale investeringsbijdrage	-	-346.292	-102.004	-244.288
Saldo lasten en baten	-	-3.087	-3.088	1
Mutatie balans	-	3.087	3.088	-1

Tabel 28: toelichting op overzicht baten en lasten, uitbreiding haven

Het Algemeen Bestuur heeft besloten om de openbare kade met 150 meter uit te breiden, om zo de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op te kunnen vangen. Het project wordt uit subsidies gedekt. Van de begroting (€343.205) is € 102.004 gerealiseerd. De uitgaven blijven achter op de planning. Belangrijkste reden daarvoor is dat de verwerving van de benodigde gronden nog niet heeft plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven deze grondtransactie na vergunningverlening in behandeling te kunnen nemen.

Bovo-afdracht	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo	967.680	726.493	744.906	-18.413
bijdrage van de deelnemers	-967.680	-726.493	-744.906	18.413
	-	-	-	-

Tabel 29: toelichting op overzicht baten en lasten, afdracht bovenwijkse voorzieningen

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In 2016 is afgesproken dat bijdragen aan het Almelose fonds bovenwijkse voorzieningen (€ 6,- per m2) met ingang van 2017 niet langer ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, maar rechtstreeks aan de deelnemers worden gefactureerd. Op basis van de gronduitgifte in 2020 is door Almelo € 744.906 gefactureerd. Het verschuldigde bedrag is door de deelnemers aan RBT voldaan en daarmee is voor RBT sprake van een neutraal resultaat. De afdracht is hoger dan begroot, omdat niet 11,6 hectare (zoals begroot), maar 12,4 hectare is uitgegeven.

Investeringsbudget	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Storting deelnemers investeringsbudget		1.890.849	*1.890.849*	-
Baten				
Bijdrage deelnemers invsteringsbudget		*-1.890.849*	*-1.890.849*	*0*

Tabel 30: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringsbudget

De deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel hebben een (aanvullend) investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9.000.000 (50% provincie en 50% gemeenten). Alle deelnemers hebben hun voor 2020 verschuldigde aandeel in het investeringsbudget voldaan.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Erfpacht - rente	339.033	518.450	491.060	27.390
Erfpacht - afwaardering	153.888	200.162	244.366	-44.204
Verhuur - rente	90.997	90.997	68.193	22.804
Verhuur - afschrijving	97.655	97.655	97.655	-
Overig erfpacht/verhuur		8.450	8.444	6
Totaal lasten	681.573	915.714	909.718	5.996
Baten				
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-890.134	-1.148.574	-1.453.819	305.245
Verhuur - ontvangsten	-166.667	-166.667	-166.667	-
Totaal baten	-1.056.801	-1.315.241	-1.620.486	305.245
Resultaat (saldo)	-375.228	-399.527	-710.768	311.241

Tabel 31: toelichting op overzicht baten en lasten, exploitatie erfpachtbedrijf

In 2020 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 710.768,-. Het resultaat van het erfpachtbedrijf is hoger dan begroot. Dit hangt samen met de lagere rentekosten en de keuze van een partij om te opteren voor betaling van een jaarlijkse canon, waardoor het erfpachtbedrijf in omvang toe is genomen.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Investeringen in parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening	471.000	373.500	555.434	-181.934
Beveiliging	300.000	-	44.242	-44.242
Bewegwijzering	12.500	-	18.081	-18.081
Overige kosten		93.375	18.824	74.551
Rente	116.681	121.529	88.037	33.492
Totale investering	900.181	588.404	724.617	-136.213
Baten				
Deelcanon B (eenmalig)	-959.616	-720.439	-741.732	21.293
Bijdrage deelnemers	-300.000	-300.000	-300.000	-
Bijdrage uit reserve investeringsbudget				-
	-1.259.616	-1.020.439	-1.041.732	21.293
Saldo inclusief muaties reserves	-359.435	-432.035	-317.114	-114.921
Mutatie balans	359.435	432.035	317.114	114.921

Tabel 32: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringen parkmanagement

Het in parkmanagement voorzieningen geïnvesteerd vermogen neemt af met € 317.114 terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 432.035 zou afnemen. Het verschil wordt verklaard door hogere uitgaven aan uitbreiding van het blusleidingnet. Dit hangt o.a. samen met een verlenging van het tracé (rondom de noordelijke ontwikkeling van Heylen en de toegangsweg naar Kees Smit), de leverantie van reserveonderdelen ten behoeve van toekomstig onderhoud, extra afsluiters ten behoeve van bedrijfszekerheid en wijzigingen in het bestaande besturingssysteem in het pompgebouw.

Beheerexploitatie parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	92.400	92.400	79.832	12.568
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening	112.295	112.295	112.295	-
Beveiliging; beheer en onderhoud	38.500	38.500	48.385	-9.885
Beveiliging; vervanging		-		-
Parkmanagement kosten	85.000	60.000	18.066	41.934
Bewegwijzering	500	500		500
Onderhoud hagen	10.000	10.000	7.956	2.044
Overige kosten	22.640	20.140	856	19.284
Totaal lasten	361.335	333.835	267.390	66.445
Baten				
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
Totaal baten	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
Resultaat (saldo)	-106.862	-57.000	-201.260	144.260

Tabel 33: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

De exploitatie resulteerde in 2020 in een positief exploitatiesaldo van € 201.260,- (begroot: € 57.000,-). Het resultaat is € 144.260 hoger dan begroot. Reden daarvoor is dat de beheer-overdracht aan de coöperatie nog niet plaatsvond (de parkmanagement kosten bleven daardoor achter). Daarnaast zijn de opbrengsten hoger

dan begroot, door de voorspoedigere uitgifte. In lijn met de begroting 2020 wordt voorgesteld om het resultaat ten gunste van de bestemmingsreserve parkmanagement te brengen.

Beheer openbare ruimte	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Beheer en onderhoud openbare ruimte	253.999	79.163	71.783	7.380
Gladheidsbestrijding		15.000	3.150	11.850
Begeleiding beheer en onderhoud openbare ruimte (IIB)		25.000	8.814	16.186
Dotatie aan voorziening vervanging	201.389	162.967	162.967	-
Totale uitgaven	455.388	282.130	246.714	35.416
Baten				
Bijdrage gemeente Almelo	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
Saldo	-	-	-	-

Tabel 34: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven aan onderhoud en beheer blijven binnen de vastgestelde begroting. In plaats van € 282.130,-, is € 246.714,- uitgegeven (€ 35.416,- minder). Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard doordat RBT de onderhoudswerkzaamheden openbaar aanbesteedt, terwijl in de (door de gemeente Almelo opgestelde) onderhoudsbegroting wordt uitgegaan van uitvoering door de gemeentelijke groendienst. Van de totale uitgaven ziet € 162.967,- toe op een dotatie aan de voorziening groot onderhoud en vervanging. Alle uitgaven zijn door de gemeente Almelo voldaan en daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen

Per 1 januari 2017 is de wet 'Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen' van toepassing. Om inzicht te krijgen heeft PWC in 2017 een quick scan uitgevoerd, gebaseerd op de jaarrekeningen over 2015, 2016 en 2017 en de begrotingen voor 2019 en 2020. Hieruit kwam naar voren dat het RBT als publiekrechtelijke rechtspersoon per 1 januari 2016 zelfstandig Vpb-plichtig is, voor zover het een onderneming drijft. Dit houdt in dat op het niveau van RBT moet worden geïnventariseerd welke activiteiten worden verricht en of hiermee een onderneming in fiscale zin wordt gedreven. PWC concludeerde dat geen sprake is van een onderneming in fiscale zin en dat derhalve geen Vpb-plicht ontstaat per 1 januari 2016. Vervolgens heeft PWC deze conclusie in 2018 voorgelegd aan de fiscus en hierop is in 2019 een reactie ontvangen. De inspecteur bevestigt hierin dat het grondbedrijf van RBT niet Vpb-plichtig is (vanwege het ontbreken van het winststreven) en adviseert om dat jaarlijks te blijven monitoren. Wij hebben opdracht gegeven aan PWC om de eerdere quick scan te actualiseren, op basis van de jaarrekeningen voor 2018, 2019 en 2020. PWC concludeert dat geen sprake is van winststreven en RBT voor de jaren 2018 tot en met 2020 niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Daarbij speelt een rol dat kan worden beargumenteerd dat sprake is van een cluster van activiteiten.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op gemeenschappelijke regelingen van toepassing zijnde regelgeving.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, per 31-12-2020. Zowel het Dagelijks Bestuur als het Algemeen Bestuur wordt gevormd door politieke ambtsdragers, vanuit de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze vervullen hun functie onbezoldigd en hebben geen dienstbetrekking bij het RBT.

Bestuurslid	Deelnemer	Dagelijks/ Algemeen bestuur	Bezoldiging
mevrouw M.T. van Haaf	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G.H. ten Bolscher	Provincie Overijssel	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A. Maathuis	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A.L. Langius	Gemeente Almelo	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M.J.R. Kotteman	Gemeente Borne	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (voorzitter)	€ -
de heer A. Spekschoor	Gemeente Borne	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer J.B. Diepemaat	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw J. Nods	Gemeente Enschede	Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw M. ten Heuw	Gemeente Hengelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G.G. Gerrits	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur (lid)	€ -

Tabel 35: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2020 (stand van zaken per 31-12-2020).

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente werd in 2020 (parttime) vervuld door de heer J.M. Geerdink. De heer Geerdink heeft geen dienstbetrekking bij het RBT, maar is voor deze functie gedetacheerd vanuit de gemeente Enschede. De aan de gemeente Enschede betaalde vergoeding past, ook indien deze wordt omgerekend naar een (theoretische) fulltime betrekking, binnen het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen. Dit blijkt uit de volgende tabel.

Gegevens 2020	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,79
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.271,19
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
Subtotaal	*126.271,19*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.790,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00
Totale bezoldiging	126.271,19
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]	0,83
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.321,75
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
Subtotaal	*130.321,75*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	161.666,67
Totale bezoldiging	130.321,75

Tabel 36: overzicht van topfunctionarissen (bedragen in € x 1).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3.4 Taakveldoverzicht (IV3)

In onderstaande tabel is het overzicht per taakveld (IV3) opgenomen, zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Taakveldoverzicht 2020	Begroting 2020:			Realisatie 2020:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	**-2.559.848**	**4.420.262**	**1.860.414**	**-2.964.201**	**4.847.425**	**1.883.224**
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	*-2.559.848*	*2.072.886*	*-486.962*	*-2.964.201*	*2.044.548*	*-919.653*
0.10 Mutaties reserves		*1.890.849*	*1.890.849*	*0*	*1.890.849*	*1.890.849*
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		*456.527*	*456.527*		*912.028*	*912.028*
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	**-795.089**	**825.524**	**30.435**	**-515.385**	**523.010**	**7.625**
2.1 Verkeer en vervoer	*-282.130*	*282.130*	*0*	*-246.714*	*246.714*	*0*
2.4 Ec. havens en waterwegen	*-512.959*	*543.394*	*30.435*	*-268.671*	*276.296*	*7.625*
3. Economie	**-17.706.339**	**15.815.490**	**-1.890.849**	**-19.076.570**	**17.185.721**	**-1.890.849**
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	*-17.706.339*	*15.815.490*	*-1.890.849*	*-19.076.570*	*17.185.721*	*-1.890.849*
Totaal	**-21.061.276**	**21.061.276**	**0**	**-22.556.156**	**22.556.156**	**0**

Tabel 37: taakveldoverzicht baten en lasten over 2020, afgezet tegen herziene begroting.