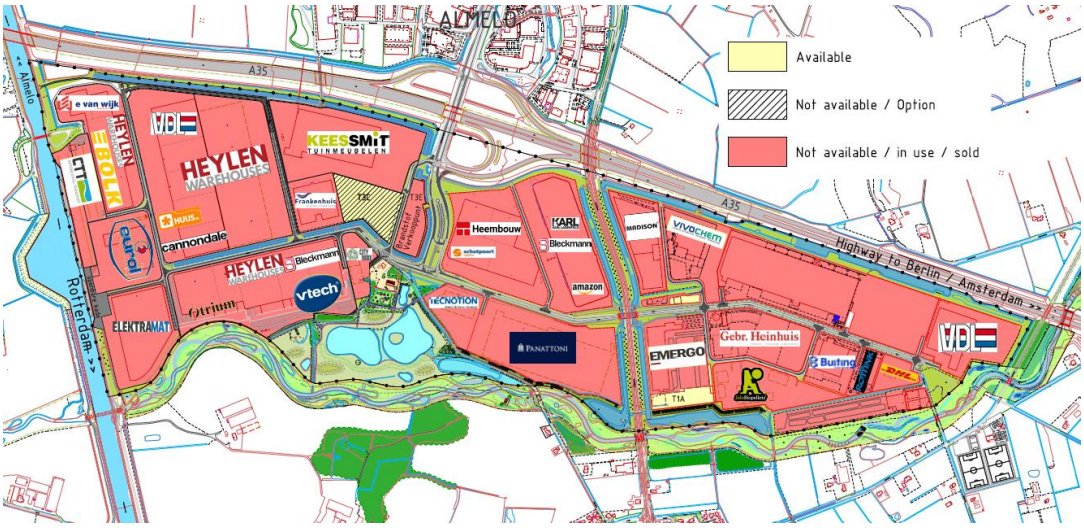
port of Twente®
XL BUSINESSPARK

Jaarstukken 2024

Jaarverslag
Jaarrekening



port of Twente
XL BUSINESSPARK

Inhoud

Deel I	**Jaarverslag**	**2**
1.	Inleiding	3
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	4
2.2	Ontwerp besluit	5
3.	Programmaverantwoording	6
3.1	Grondexploitatie	6
3.2	Realisatie openbare laad- en loskade	9
3.3	Parkmanagement	10
3.4	Erfpacht	11
3.5	Openbare ruimte	13
4.	De paragrafen	14
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	14
4.2	Financiering	14
4.3	Bedrijfsvoering	17
4.4	Verbonden partijen	19
4.5	Grondbeleid	19
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	22
Deel II	**Jaarrekening**	**25**
1.	De balans per 31 december	26
2.	Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	27
3.	Toelichtingen	28
3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	28
3.2	Toelichting op de balans per 31 december	32
3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	38
3.4	Taakveldoverzicht (IV3)	45
Deel III	**Overig**	**46**
1.1	Gebeurtenissen na balansdatum	46
1.2	Controleverklaring	46
1.3	Notitie kengetallen	46

datum 26-03-2024
van Dagelijks Bestuur

Deel I Jaarverslag

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2024. 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 2024). 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 34 van de wet gemeenschappelijke regelingen stuurt het DB de jaarstukken voor 30 april ter kennisname 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 (binnen twee weken, doch uiterlijk 15 juli) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die verantwoordelijk is voor het financieel toezicht op de gemeenschappelijke regeling.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 26 maart 2025
Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 2 juli 2025

Onderwerp: Jaarstukken 2024

Wij stellen u hierbij voor:
1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2025 (een winst van € 13,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027)
- Het risicoprofiel per 1-1-2025 (een bandbreedte van een winst van € 12,8 miljoen en € 14,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027)
3. Het (batige) exploitatieresultaat (€ 3.858.276) te storten in de algemene reserve.
4. Het AB voor te stellen de bestemmingsreserve parkmanagement op te heffen en het saldo (€ 1.539.946) toe te voegen aan algemene reserve.
5. Het AB voor te stellen de bestemmingsreserve erfpacht op te heffen en het saldo (€ 1.000.000) toe te voegen aan de algemene reserve.
6. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2024, 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 2024 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Haar rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2024 verleent u ons bestuur décharge voor het dienstjaar 2024, 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 2024” en anderzijds de herziene Begroting 2024.

In 2024 is een batig resultaat gerealiseerd van € 3.858.276. Voorgesteld wordt om het exploitatieresultaat te storten in de algemene reserve. Gelet op de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling stellen wij u voor om de bestemmingsreserve erfpacht en de bestemmingsreserve parkmanagement op te heffen en te storten in de algemene reserve.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter (wnd.)	Secretaris
G. Gerrits	G. Kosters

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 26 maart 2025

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

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2025 (een winst van € 13,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027)
- Het risicoprofiel per 1-1-2025 (een bandbreedte van een winst van € 12,8 miljoen en € 14,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027)
3. Het (batige) exploitatieresultaat (€ 3.858.276) te storten in de algemene reserve.
4. Het AB voor te stellen de bestemmingsreserve parkmanagement op te heffen en het saldo (€ 1.539.946) toe te voegen aan algemene reserve.
5. Het AB voor te stellen de bestemmingsreserve erfpacht op te heffen en het saldo (€ 1.000.000) toe te voegen aan de algemene reserve.
6. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2024, 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 2 juli 2025.

Voorzitter

Secretaris
G. Kosters

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 2024 en de wijze waarop ernaar gestreefd is om het omschreven 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 31-12-2024 circa 1.685 medewerkers in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 1.000 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann, Kees Smit en Timberland). 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	(afgerond)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(94% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(96% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(97% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(97% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(66% € gerealiseerd)

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

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

Om het duurzame profiel van het XL Businesspark te versterken en een oplossing te vinden voor netcongestie werkt RBT aan de totstandkoming van een Energyhub. In dit kader heeft RBT een faciliterende

rol vervuld bij het tot stand komen van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst tussen een 7-tal bedrijven en Enexis. Het DB heeft in haar vergadering van 13 december 2023 besloten om een bijdrage van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor de totstandkoming van een Virtueel Lokaal Energie Systeem (VLES). Dit wordt de komende tijd met genoemde bedrijven en Enexis vormgegeven.

Aanvullend heeft het DB besloten om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te reserveren voor de verdere inrichting van het virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Vervolgens is een projectvoorstel ingediend in het kader van de Regiodeal (2). De Twenteboard heeft besloten om € 1,14 miljoen te reserveren. Genoemde bedragen komen niet eerder beschikbaar dan wanneer de juridische, technische en financiële haalbaarheid is aangetoond.

Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie

De boekwaarde van de t/m 31-12-2024 gerealiseerde investeringen is € 8,8 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 171,3 miljoen aan gerealiseerde kosten en € 180,1 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project. Afgelopen jaar werd een winst van € 11,9 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 13,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027. De verschillen ten opzichte van vorig jaar worden in paragraaf 4.5.1 toegelicht.

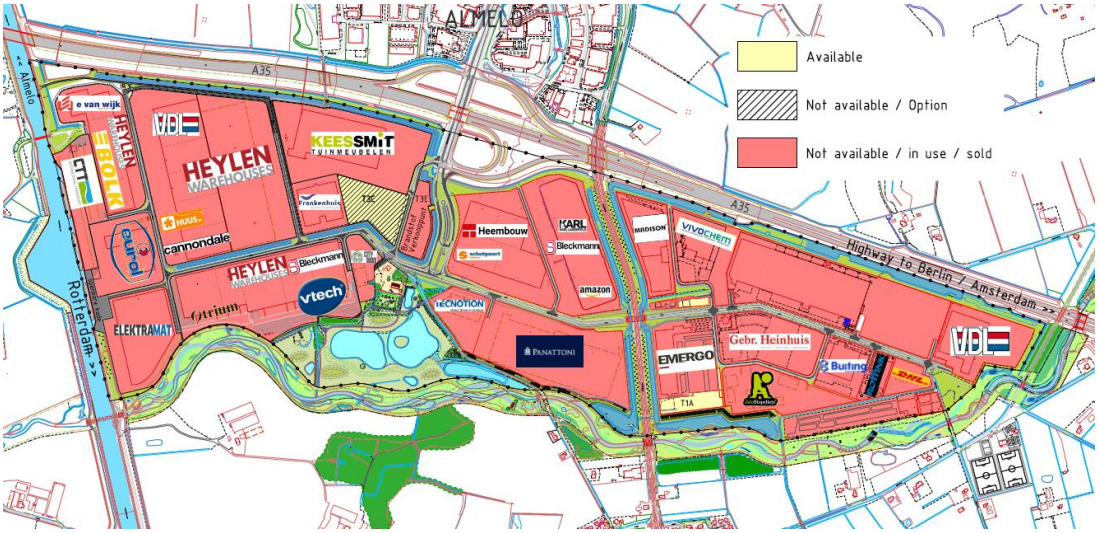
In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting (VPB). Deze VPB hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt om die reden separaat begroot en verantwoord.

	Eindwaarde	Contante waarde per 1-1-202**5**	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
Grex 1-1-2024	€ 11,9 mln. per 31-12-2025	€ 11,8 mln.	€ 11,6 mln.
Grex 1-1-2025	€ 13,5 mln. per 31-12-2027	€ 13,1 mln.	€ 12,7 mln.
Verschil t.o.v. 2024:		**€ 1,3 mln.**	**€ 1,1 mln.**

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

In 2024 is 1,4 hectare in erfpacht uitgegeven aan Avia Weghorst t.b.v. realisatie van een brandstof-verkooppunt met horecavoorzieningen. Dit is in lijn met de begroting. In totaal is t/m 31-12-2024 121 hectare uitgegeven (97% van de uitgeefbare kavels). Op de volgende afbeelding wordt de actuele stand van zaken grafisch weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 1: stand van zaken gronduitgifte (de per 31-12-2024 geleverde percelen zijn rood weergegeven)

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 2024 is € 81.996 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 1,4 hectare). Dat is in lijn met de begroting. De afdracht voor bovenwijkse voorzieningen maakt geen deel uit van de grondexploitatie maar leidt tot een resultaat binnen RBT.

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

Investeringen in de grondexploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2024 (saldo)		-7.685.307	
Totaal lasten in 2024	2.662.099	1.420.902	1.241.197
Totaal baten in 2024	-2.453.112	-2.538.231	85.119
Saldo lasten en baten	208.987	-1.117.329	1.326.316
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2024 (saldo)		-8.802.636	
T/m 2023 genomen winst		10.103.484	
Winstneming in boekjaar 2024	673.760	2.029.138	-1.355.378
Onderhanden werk per 31-12-2024		3.329.986	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen grondexploitatie

De boekwaarde nam in 2024 toe met € 1,1 miljoen (positief): er zijn meer opbrengsten gerealiseerd dan kosten. In de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 0,2 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat de investeringen in bouw- en woonrijp maken achter bleven bij de planning. Dat heeft overigens geen effect op het begrote eindresultaat van de grondexploitatie: de uitgaven schuiven door.

Winstneming
Het BBV schrijft voor dat de winst op de grondexploitatie geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels kan in 2024 een winst van € 2,0 miljoen worden genomen. Dat is € 1,4 miljoen meer dan begroot.

3.2 Realisatie openbare laad- en loskade

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

In 2023 is deze nieuwe kade opgeleverd en is de bestaande openbare kade verhuurd aan C.T.T. De nieuwe kade is, evenals de eerder gerealiseerde kade, geschikt gemaakt voor het laden en lossen van klasse Va schepen met een diepgang van 2,80 m. Hierdoor kan het binnenvaartschip maximaal worden beladen en wordt vervoer over water nog aantrekkelijker. Door goederenstromen over het water af te wikkelen, wordt de A1 bovenregionaal ontlast. Zo wordt een bijdrage geleverd aan regionale, provinciale en nationale duurzaamheids-doelstellingen. Deze ‘modal shift’ leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van Overijssel en een beperking van de CO_2 uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat.



Figuur 2: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade

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

In 2023 werd duidelijk dat de uitvoering goedkoper plaatsvindt dan begroot. Reden hiervoor is dat oorspronkelijk werd uitgegaan van doortrekking van de kraanrail van C.T.T. Bij nader inzien bleek dit niet nodig. Tegelijkertijd deden zich aanbestedingsvoordelen voor. Omdat budget over bleef is met de provincie Overijssel en de Twenteboard afgesproken dat het overschot (€ 0,5 mln.) tot 31-12-2024 kan worden besteed aan faciliteiten die de verduurzaming van de scheepvaart bevorderen. RBT voerde daarover gesprekken met

het Havenbedrijf, C.T.T. en onafhankelijke deskundigen. Binnen de subsidietermijn is geen zinvolle invulling gevonden en derhalve vallen de kosten lager uit dan begroot.

In onderstaande tabel worden de in 2024 gerealiseerde lasten en baten weergeven en afgezet tegen de begroting.

Investeringen in de laad- en loskade		begroot	realisatie	afwijking
T/m 2023 ten laste van subsidie			3.948.261	
	Totaal lasten in 2024	645.972	129.810	516.162
	Totaal baten in 2024	-645.972	-129.810	-516.162
	Saldo lasten en baten	-	-	-
T/m 2024 ten laste van subsidie			4.078.071	

Tabel 3: investeringen in de laad- en loskade

In 2024 kwam € 0,1 miljoen ten laste van de subsidie. Dat is, zoals hiervoor toegelicht, € 0,5 miljoen minder dan begroot. In totaal is (in de periode 2010 t/m 2024) € 4,1 miljoen aan het project uitgegeven. Voor een specificatie daarvan verwijzen we naar paragraaf 3.2.

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:

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

<u>Investeringen</u>

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2024 is hier (per saldo) € 1,8 miljoen in geïnvesteerd (met geleend geld). De investeringen worden gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) éénmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m2). Daarnaast wordt conform besluitvorming van het Algemeen Bestuur jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Daarmee wordt bewerkstelligt dat de investering in 2030 is afgewaardeerd. In de volgende tabel worden de in 2024 gerealiseerde lasten en baten weergegeven inclusief afschrijving.

Investeringen in parkmanagementvoorzieningen	begroot	realisatie	afwijking
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2024		1.940.858	
Totaal lasten in 2024	185.113	240.819	-55.706
Totaal baten in 2024	-81.313	-98.038	16.725
Afschrijving op investering	-300.000	-300.000	-
Mutatie balans	-196.200	-157.219	-38.981
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2024		1.783.639	

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

Voor een uitgebreidere 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 de vaststelling van de begroting door de (leden van de) coöperatie is RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (o.a. 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 (jaarlijks).

In onderstaande tabel zetten we de in 2024 gerealiseerde uitgaven af tegen de door bedrijven betaalde erfpachtcanon.

Onderhoud en beheer parkmanagement	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2024	612.431	598.673	13.757
Totaal baten in 2024	-1.041.664	-1.061.454	19.790
Saldo lasten en baten	-429.233	-462.781	33.547

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

In 2024 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 462.781 en dat is € 33.547 meer dan begroot. In paragraaf 3.3 van de jaarrekening wordt een nadere toelichting gegeven op de verschillen.

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.

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 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 31-12-2024 is € 68 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (53,3 ha; € 63,3 miljoen) en de investering in het aan C.T.T. verhuurde (€ 4,8 miljoen, gronden en containeroverslagterrein). 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 1-1-2024	4.890.230	63.816.344	68.706.574
Gronduitgiften / verhuur in 2024	-	-	-
Afwaardering en afschrijving in 2024	-117.384	-563.511	-680.895
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2024	4.772.846	63.252.833	68.025.679

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2024 af met € 0,7 miljoen. Deze afname betreft de afschrijving op het container-overslagterrein en afwaardering van de erfpachtgronden. Deze gronden worden in vijftig jaar afgewaardeerd, in lijn met de overeengekomen annuïteit. Bedrijven zijn daarna geen vergoeding meer verschuldigd voor de grond.

Jaarexploitatie erfpachtbedrijf

In onderstaande tabel worden de lasten en baten in verband met de exploitatie van het erfpachtbedrijf weergegeven. Per saldo is een positief resultaat gerealiseerd van circa € 2 miljoen.

Erfpachtbedrijf - exploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2024	1.796.917	1.121.251	675.666
Totaal baten in 2024	-3.120.231	-3.120.231	-0
Saldo lasten en baten	-1.323.315	-1.998.980	675.665

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtbedrijf

Het resultaat valt hoger uit dan begroot. Reden hiervoor is dat RBT in 2024 minder rente betaalde dan begroot. Dat wordt in paragraaf 4.2 van het jaarverslag toegelicht. Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde baten en lasten wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

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 worden 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 2024	354.414	433.118	-78.704
	Totaal baten in 2024	-354.414	-433.118	78.704
	Saldo lasten en baten	-	-	-

Tabel 8: onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven vallen hoger uit dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat in 2024 werkzaamheden nodig waren voor behoud van een deel van (eerder) in tranche 1 en 2 gerealiseerd asfalt. In de begroting was daar geen rekening mee gehouden. Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde baten en lasten wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men in 2024 in totaal € 2.609.933 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 (€ 110.874).

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 2024 gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de voorzieningen weergegeven.

Voorzieningen voor groot onderhoud	1-1-2024	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2024
Parkmanagement (CBV)	68.975	230.000	-148.791	150.184
Openbare ruimte	1.071.233	236.054	-	1.307.287
	1.140.208	466.054	-148.791	1.457.471

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

Parkmanagement

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement is gebaseerd op advies van ingenieursbureau Deerns. Deerns adviseerde om jaarlijks € 230.000 te reserveren om toekomstige 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. In 2024 is € 148.791 onttrokken uit de voorziening, waardoor per saldo € 150.184 resteert. 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.

Openbare ruimte

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud openbare ruimte is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting. De voorziening (€ 1,3 mln. per 31-12-2024) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud en vervanging van de openbare ruimte. De komende jaren worden daarin geen investeringen voorzien. RBT is verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervanging totdat de openbare ruimte aan de gemeente Almelo wordt overgedragen (zie artikel 3.8 van de gemeenschappelijke regeling). Bij overdracht wordt de opgebouwde verliesvoorziening ook overgedragen.

Voor groot onderhoud van de ondergrond van de aan C.T.T. verhuurde kade is geen voorziening getroffen. Reden hiervoor is dat hiervoor geen meerjaren onderhoudsplan beschikbaar is.

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 31-12-2024 lopen er 4 leningen (€ 53 miljoen). Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 3,5 miljoen. In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen en kredietfaciliteiten gegeven.

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

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet) per 31-12-2024

De rentelast over 2024 bedroeg € 0,3 mln (in 2023 was dit € 0,5 mln.). RBT rekent geen rente aan het eigen vermogen toe. Over de leningen wordt gemiddeld 0,85 % rente betaald. Een groot deel van 2024 was sprake van overliquiditeit. Conform de wet Fido zijn overtollige middelen gestald bij ’s lands schatkist en hierover is door het rijk een rentevergoeding voldaan. Rekening houdend met deze rentevergoeding kwam de gemiddelde financieringslast in 2024 uit op 0,56%. Conform het beleid is deze netto rentelast naar rato toegerekend aan de activa.

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, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek.

Renterisico	werkelijk 2024	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	-	
Betaalde aflossingen	15.000.000	
Renterisico op vaste schuld	15.000.000	
Renterisiconorm	2024	2023
Begrotingstotaal	7.696.706	26.272.676
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	1.539.341	5.254.535
Toets Renterisiconorm		
Renterisiconorm	1.539.341	5.254.535
Renterisico op vaste schuld	15.000.000	
Ruimte + Overschrijding -	-13.460.659	5.254.535

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

In 2024 zijn er twee leningen afgelost met een omvang van in totaal € 15 mln. Formeel wordt daarmee de renterisiconorm overschreden. Dit omdat in de wetgeving wordt aangenomen dat de aflossing resulteert in een herfinanciering. Bij RBT is dit echter niet aan de orde.

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

Van renterisico's op vaste schuld is geen sprake. Alle leningen kennen een vaste rente.

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, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek. Uit de tabel blijkt dat RBT in 2024 voldeed aan de wettelijk voorgeschreven limiet.

Kasgeldlimiet					
Omvang begroting per 1 januari 2024	7.696.706				
Kasgeldlimiet in procenten van de grondslag	8,20%				
Kasgeldlimiet in bedrag	631.130				
	REALISATIE				
	Kwartaal				
	1: jan-mrt	2: apr-jun	3: jul-sep	4: okt-dec	Jaar
Vlottende schuld					
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant					0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar					0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld					0
Totaal vlottende schuld	0	0	0	0	0
Vlottende middelen					
Uitgeleende gelden < 1 jaar	0	0	0	0	0
Schatkist	11.020.602	11.194.211	7.284.586	3.749.369	8.312.192
Tegoeden in rekening-courant	368.323	759.937	712.492	225.357	516.527
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	1.621.525	1.759.094	917.384	845.854	1.285.964
Totaal vlottende middelen	13.010.450	13.713.242	8.914.462	4.820.580	10.114.684
Toets kasgeldlimiet					
Totaal netto vlottende schuld	-13.010.450	-13.713.242	-8.914.462	-4.820.580	-10.114.684
Toegestane kasgeldlimiet	631.130	631.130	631.130	631.130	631.130
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	13.641.580	14.344.372	9.545.592	5.451.710	10.745.813

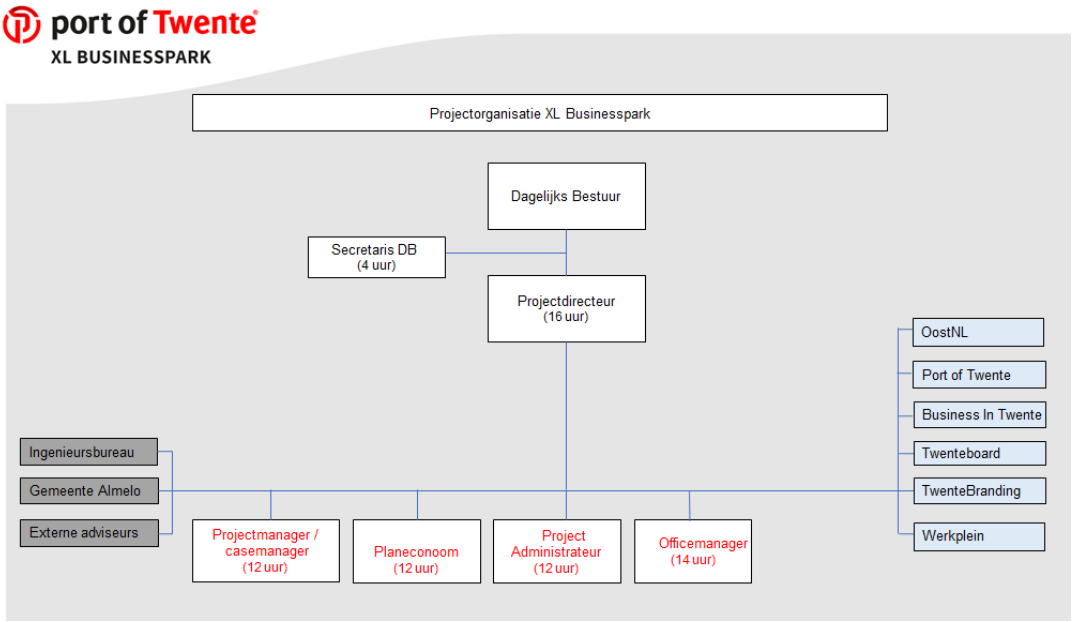
Tabel 12: kasgeldlimiet per kwartaal

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 13 december 2024 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur wordt gevormd door leden van de colleges van B&W en GS van de deelnemers. Het Algemeen Bestuur benoemt, vanuit haar midden, de leden van het Dagelijks Bestuur. Het bestuur wordt ondersteund door een secretaris (4 uur per week), die alle uitgaande stukken mede ondertekent en verantwoordelijk is voor de controlling van besluiten van de directeur. Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten en op detacheringsbasis ingehuurde medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 31-12-2024 kende de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	16 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	16 uur per week
Planeconoom	-	12 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	14 uur per week
Totaal (1,9 FTE)	-	70 uur per week



Figuur 3: organisatieschema

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

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

Opheffing gemeenschappelijke regeling
Op 13 december 2023 stemde het Algemeen Bestuur RBT (AB) in met het voornemen om de Gemeenschappelijke Regeling RBT (GR) op te heffen. Daarop hebben de deelnemers van de GR RBT op verzoek van het AB een projectgroep gevormd, met de opdracht om alle voor een zorgvuldige opheffing noodzakelijke werkzaamheden te verrichten. Deze werkzaamheden vinden plaats onder leiding van een externe procesbegeleider en tevens wordt zodra nodig een beroep gedaan op externe deskundigen zoals taxateurs, fiscalisten en juristen.

Rechtmatigheid
Op grond van de wet versterking decentrale rekenkamers moeten gemeenschappelijke regelingen verantwoording afleggen over het rechtmatig handelen. Voor toetsing van rechtmatigheid is voor 2024 het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd, conform besluit van het Algemeen Bestuur van 11 december 2024.

Specifieke activiteit	Wetgeving extern	Regelgeving RBT
Algemeen financieel middelenbeheer	- Grondwet - Burgerlijk Wetboek - Gemeentewet - Besluit Begroting en Verantwoording - Wet Gemeenschappelijke Regelingen - Algemene wet bestuursrecht	Financiële verordening
Treasurybeheer	Wet financiering decentrale overheden	Treasury statuut
Arbeidsvoorwaarden en personeelsbeleid	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Inkopen en contractbeheer	Europese aanbestedingsregelgeving	
Inleen personeel	Wet Normering Topinkomens	

Conform artikel 22 uit de Financiële Verordening draagt het DB zorg voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de beheershandelingen. In 2024 zijn vanuit deze interne controle twee onrechtmatigheden boven de rapporteringsgrens geconstateerd. Dit betreft de inhuur van beveiligingsdiensten en het beheer en onderhoud van de blusvoorziening. De Europese aanbesteding van deze diensten is in 2024 verlopen. Vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling en vanuit oogpunt van doelmatigheid is er voor gekozen om deze diensten nu niet opnieuw aan te besteden. Deze inkopen zijn aangemerkt als onrechtmatigheid maar passen binnen het beleid.

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'. 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 de contracten met gevestigde bedrijven is als uitgangspunt benoemd dat de verantwoordelijkheid voor de parkmanagement voorzieningen op termijn wordt overgedragen aan de coöperatie. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.3) en kent de coöperatieve vereniging (in financiële zin) feitelijk een slapend bestaan. Afgelopen jaren is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Wens is om deze overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te formaliseren. Gesprekken daarover lopen en maken deel uit van het proces tot beëindiging van de gemeenschappelijke regeling.

4.5 Grondbeleid

4.5.1 De grondexploitatie

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

Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten

De boekwaarde van de t/m 31-12-2024 gerealiseerde investeringen is € 8,8 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 171,3 miljoen aan gerealiseerde kosten en € 180,1 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten.
De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling komt dit resultaat toe aan de deelnemers. In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

	Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2024 (BW)		-8.802.635	-8.802.635
	Kosten nominaal	2.904.036		
	Kostenstijging	100.452		
1,00%	Rente (nog te realiseren)	-247.855		
	Nog te maken kosten (K)		2.756.632	2.970.454
	Opbrengsten nominaal	6.925.720		
	Opbrengstenstijging	513.036		
	Nog te realiseren opbrengsten (O)		7.438.756	7.255.993
	Economische waarde (O-K)			4.285.539
2027	Resultaat op Ew per 31-12-2027 (BW + K - O)		-13.484.759	
2025	Resultaat op NCW per 1-1-2025 (bij 1% rente)			-13.088.174
2025	Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie (BBV)			-12.706.989

Tabel 13: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2025 (in euro's).

Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 2,8 miljoen aan nog te maken kosten en € 7,4 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten.

In onderstaande tabel worden de daarbij gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

	2025	2026	2027
Rentetoerekening	1%	1%	1%
Kostenstijging	3,2%	2,7%	2,7%
Opbrengstenstijging	3,2%	2,7%	2,7%

Tabel 14: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

De rentekosten zijn begroot op basis van (afronding van) de omslagrente. De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Macro Economische Verkenning van het Centraal Planbureau.

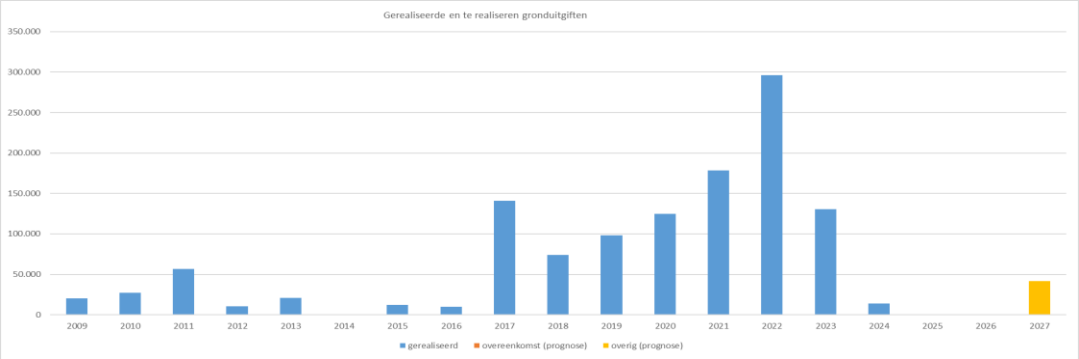
Verschillen ten opzichte van 2024

Afgelopen jaar werd een winst van € 11,9 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 13,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2027. De belangrijkste verschillen zijn als volgt:

- plankosten die samenhangen met beëindiging van de gemeenschappelijke regeling maken niet langer deel uit van de grondexploitatie. Hiervoor is een voorziening getroffen ten laste van het resultaat over 2024.
- in de grondexploitatie is niet langer rekening gehouden met de investering in een extra in- en uitgaande rijbaan bij de carpoolplaats. Uit een onafhankelijk verkeersadvies bleek dat dit niet nodig is.
- bij uitvoering van het bouw- en woonrijp maken deden zich aanbestedingsvoordelen voor en tevens is een kostenbijdrage ontvangen van één van de erfpachters
- de raming van opbrengsten is op basis van inflatiecorrectie en hertaxatie bijgesteld en tevens is rekening gehouden met opbrengsten uit uitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen.

Uitgifteprognose

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



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

Ten opzichte van vorig jaar is de uitgifteprognose met twee jaar verlengd. Reden hiervoor is dat Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden, vanwege congestie op het net van TenneT. Verwachting van Enexis is dat vanaf 2027 geleidelijk weer grotere aansluitingen mogelijk zijn. De uitgifteplanning sluit daarop aan.

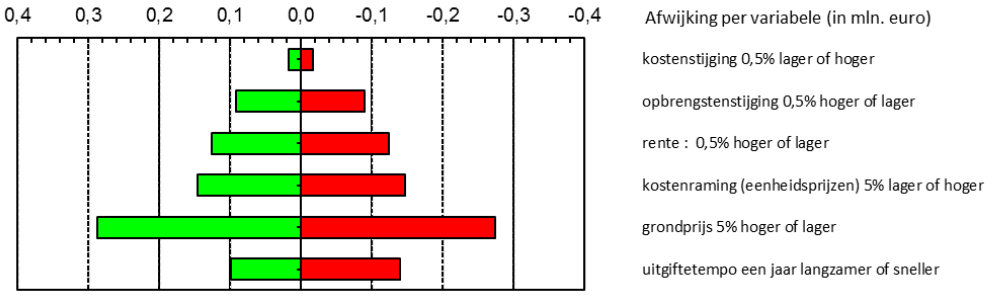
In onderstaande tabel wordt een toelichting gegeven op de prognose. Over drie kavels is RBT in gesprek met partijen. Deze kavels worden in 2025 door middel van een selectieprocedure op de markt gebracht.

Prognose afname in grondexploitatie in m2				
Uit te geven kavels	2025	2026	2027	status
Kavel naast brandstofverkooppunt			23.558	gesprekken vinden plaats
Kavel achter Emergo			9.488	gesprekken vinden plaats
Kavel naast blusvoorziening			2.025	gesprekken vinden plaats
Erve 't Wolbert			6.347	
Totaal			41.418	

Tabel 15: uitgifteprognose en in 2024 gerealiseerde transacties

4.5.2 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

Om inzicht te krijgen in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken. In de volgende grafiek wordt de uitkomst van de gevoeligheidsanalyse gepresenteerd (op eindwaarde per 31-12-2027).



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

Uit de grafiek blijkt dat een bijstelling van de grondprijzen verhoudingsgewijs het grootste effect heeft. De impact van rente, kostenstijging en opbrengstenstijging is relatief beperkt. Dat hangt samen met de nog beperkte looptijd van de grondexploitatie: het grootste deel van de kosten en opbrengsten is al gerealiseerd.

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

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

Grondexploitatie

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

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het eindresultaat zich met 80% zekerheid in een bandbreedte begeeft van + € 0,7 miljoen (een winst van € 14,2 miljoen) en - € 0,7 miljoen (een winst van € 12,8 miljoen) op eindwaarde per 31-12-2027. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van vorig jaar is het (neerwaarts) risico beperkt (van +/- € 1,2 miljoen naar +/- € 0,7 miljoen). Reden hiervoor is dat ten opzichte van vorig jaar een groter aandeel in de totale kosten en opbrengsten is gerealiseerd, waardoor het effect van risico's afneemt.

In 2021 was voor het eerst sprake van een winstgevende grondexploitatie. Het BBV schrijft voor dat deze winst geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Dit op basis van de methode 'percentage of completion', waarbij enkel winst wordt genomen waarover voldoende zekerheid bestaat. In onderstaande tabel wordt dit uitgewerkt. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels is t/m 2023 een winst van € 11,6 miljoen genomen en wordt in 2024 een winst van (afgerond) € 2,0 miljoen genomen. Dit wordt in onderstaande tabel toegelicht.

Winstneming grondexploitatie						
	Totaal	Gerealiseerd	% realisatie	Nog te maken	Risico	Kans x gevolg
Kosten	174.027.847	€ 171.271.215	98%	€ 2.756.632	10,0%	€ 275.663
Opbrengsten	187.512.605	€ 180.073.850	96%	€ 7.438.756	5,0%	€ 371.938
Resultaat op eindwaarde	13.484.759				Risico-afslag:	€ 647.601
Af: risico (kans x gevolg)	-647.601					
Gecorrigeerd resultaat	12.837.158					
Percentage of completion	95%	98% x 96%				
Totaal te nemen winst	€ 12.132.622					
Af: al genomen winst	€ 10.103.484					
Te nemen winst in 2024	€ 2.029.138					

Tabel 16: winstneming grondexploitatie

In de berekening is rekening gehouden met een risicocorrectie van € 0,65 miljoen, gebaseerd op 10% hogere kosten en 5% lagere opbrengsten. De gehanteerde risicopercentages zijn gelijk aan voorgaande jaren. Omdat een risicocorrectie wordt toegepast, bestaat er een relatief hoge mate van zekerheid dat niet te veel winst wordt genomen. Ter vergelijking: de risicoanalyse laat, bij 80% zekerheid c.q. acceptatie van 10% restrisico, een vergelijkbare maximale verslechtering zien.

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

Op dit moment is voor 53,3 ha gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (3 ha.) via het erfpachtbedrijf. Gelet op de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het Algemeen Bestuur voor te stellen om de bestemmingsreserve op te heffen en het saldo (€ 1.000.000) te storten in de Algemene Reserve.

Parkmanagement
In de overeenkomsten met bedrijven, algemene uitgiftevoorwaarden en statuten van de coöperatie is aangegeven dat de voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatieve vereniging parkmanagement. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) en verzorgt RBT de inning van de jaarlijkse contributiebijdrage (Deelcanon B). Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarin het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) jaarlijks wordt gestort. In 2024 is een positief resultaat van € 462.781 gerealiseerd. Gelet op de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het Algemeen Bestuur voor te stellen om de bestemmingsreserve op te heffen en het saldo (€ 1.539.946) te storten in de Algemene Reserve.

Investeringsbudget
In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Dit budget is in de periode 2017 t/m 2021 ingelegd en gestort in de reserve investeringsbudget. In totaal is € 3,8 miljoen uit de reserve onttrokken, ten behoeve van de realisatie van T-Port Logistic Campus en de vestiging van Bleckmann. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor 1. maatwerk in acquisitie en 2. investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Van het ingelegde budget is per 31-12 € 5,2 miljoen nog niet besteed. Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Definitieve besluitvorming over de investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend.

<u>Kengetallen BBV</u>
Bij ministeriële regeling wordt voorgeschreven dat gemeenten en provincies met ingang van 2016 kengetallen moeten vaststellen en opnemen in hun begroting en jaarverslag (Regeling van de Minister van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2015, nr. 2015-0000387198). De regeling geldt ook voor gemeenschappelijke regelingen. Het betreft kengetallen als de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio, de belastingcapaciteit en een kengetal dat de boekwaarde van de grondexploitatie uitdrukt als percentage van de totale baten in de begroting. Een aantal specifieke eigenschappen van de organisatie van RBT maakt dat deze kengetallen voor RBT geen toegevoegde waarde hebben. Zo 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 separate notitie beschikbaar waarin de kengetallen worden weergegeven en toegelicht. Deze notitie is als bijlage bijgevoegd bij deze jaarverantwoording.

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 2024 gerealiseerde beleid.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

1. De balans per 31 december

Balans per 31-12-2024 (in €)

Activa	2024	2023	Passiva	2024	2023
Vaste activa			Vaste passiva		
Immateriële vaste activa			Eigen vermogen		
			Algemene reserve	6.654.624	4.576.123
			Bestemmingsreserves	7.742.459	7.174.833
Materiele vaste activa			Gerealiseerd resultaat	3.858.276	2.646.126
Investeringen met een economisch nut					
* gronden en terreinen	4.772.846	4.890.230	Voorzieningen		
* erfpachtsgronden	63.252.833	63.816.344			
Investeringen in openbare ruimte met een maatschappelijk nut			Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	1.793.983	1.140.208
* parkmanagement	1.783.639	1.940.858			
			Vaste schulden met een rentetypische looptijd ≥ een jaar		
Financiele vaste activa			Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	416.986	416.986
Overige langlopende leningen		-			
			Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen	53.000.000	53.000.000
Totaal vaste activa	69.809.318	70.647.432	Totaal vaste passiva	73.466.328	68.954.276
Vlottende activa			Vlottende passiva		
Voorraden			Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd ≤ een jaar.		
Onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie	3.329.986	2.418.177			
Uitzettingen met een rentetypische looptijd ≤ een jaar			Overige schulden		
Vorderingen op openbare lichamen	163.364	69.728			
Overige vorderingen	-	502.821	Crediteuren	294.227	967.012
			Opgenomen kasgeldleningen	-	-
Liquide middelen			Af te lossen leningen	-	15.000.000
Banksaldi	302.169	14.240.337			
Overlopende activa			Overlopende passiva		
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	-	11.409	Transitorische rente	37.667	121.462
Transitoria	34.741	719.904	Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	821.568	3.604.477
Vooruitbetaalde kosten	28.899	19.987			
overige Nederlandse overheidslichamen	951.313	17.432			
Totaal vlottende activa	4.810.472	17.999.795	Totaal vlottende passiva	1.153.462	19.692.951
Totaal vaste en vlottende activa	74.619.790	88.647.227	Totaal vaste en vlottende passiva	74.619.790	88.647.227

Tabel 17: balans per 31-12; bedragen in euro's

2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening

Overzicht baten en lasten 2024 (in €)	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herz. begroting
Jaarschijf	2024	2024	2024	2024
Lasten per programma:				
* grondexploitatie	3.389.707	2.662.099	1.420.902	1.241.197
* idem: verrekend met onderhanden werk	1.567.402	-882.747	-911.809	29.062
* erfpachtbedrijf	1.255.735	1.796.917	1.121.251	675.666
* beheer parkmanagement	372.272	612.431	598.673	13.757
* Uitbreding haven	0	645.972	129.810	516.162
* beheer openbare ruimte	126.221	354.414	433.118	-78.704
* Investeringen in parkmanagement	33.162	185.113	240.819	-55.706
* idem: verrekend met balans	209.467	-103.800	-142.781	38.981
* Afschrijvingen parkmanagement voorzieningen	300.000	300.000	300.000	0
* Bovenwijkse Voorzieningen	244.668	81.996	81.996	0
* Liquidatie GR (incl dotatie voorziening)	0	0	387.728	-387.728
* Energyhub		150.000		150.000
* afdracht VPB	800.000	675.939	-137.101	813.040
	8.298.634	6.478.333	3.522.607	2.955.727
Baten per programma:				
* grondexploitatie	-6.159.914	-2.453.112	-2.538.231	85.119
* erfpachtbedrijf	-3.132.620	-3.120.231	-3.120.231	0
* beheer parkmanagement	-1.053.782	-1.041.664	-1.061.454	19.790
* Uitbreding haven	0	-645.972	-129.810	-516.162
* beheer openbare ruimte	-126.221	-354.414	-433.118	78.704
* Investeringen in parkmanagement	-242.629	-81.313	-98.038	16.725
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	0	0	0	0
	-10.715.166	-7.696.706	-7.380.883	-315.823
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-2.416.532	-1.218.373	-3.858.276	2.639.903
Mutaties in de reserves:				
Storting deelnemers investeringsbudget			0	
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement				
Onttrekking investeringsbudget tgv investering parkmanagement		-150.000	0	150.000
Onttrekking investeringsbudget tgv de GREX			0	
Onttrekking aan de algemene reserve				
Totaal	0	-150.000	0	150.000
Gerealiseerd resultaat: (incl reserve mutaties)	-2.416.532	-1.368.373	-3.858.276	2.489.903
Waarvan:				
Erfpachtbedrijf	-1.876.885	-1.323.315	-1.998.980	*winst*
Beheer parkmanagement	-681.510	-429.233	-462.781	*winst*
Afschrijving investering parkmanagement	300.000	300.000	300.000	*verlies*
Afwaardering parkmanagement			-	*verlies*
Bovenwijkse voorzieningen	244.668	81.996	81.996	*verlies*
Liquidatie GR (incl dotatie voorziening)			387.728	*verlies*
Winstneming grondexploitatie	-1.202.805	-673.760	-2.029.138	*winst*
Vennootschapsbelasting	800.000	675.939	-137.101	*winst*
	-2.416.532	-1.368.373	-3.858.276	*winst*
Voorstel resultaatbestemming:				
Dotatie aan de algemene reserve			-3.858.276	
			-3.858.276	

Tabel 18: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2024, afgezet tegen de (herziene) begroting en primitieve begroting; bedragen in euro's

Per saldo is een batig resultaat gerealiseerd van € 3.858.276. Voorgesteld wordt om het resultaat te storten in de algemene reserve.

In voorgaand overzicht zijn de investeringen in, bijdragen voor en afschrijvingen op de parkmanagementvoorzieningen meegenomen. Deze worden verrekend met de balanspost materiele vaste activa, welke per saldo afneemt met € 157.219. De baten en lasten welke samenhangen met de grondexploitatie worden verrekend met het onderhanden werk. Deze balanspost neemt per saldo toe met

€ 911.809 (een afname van € 1.117.329 vanuit de lasten en baten en toename met € 2.029.138 als gevolg van de winstneming).

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. Voor het nemen van winst op de grondexploitatie wordt in dit kader de 'percentage of completion methode' gevolgd, zoals voorgeschreven in het BBV. 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.

Continuïteit
Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 13 december 2023 het voornemen uitgesproken om de gemeenschappelijke regeling RBT op te heffen. Het bestuur heeft een onafhankelijke procesbegeleider aangesteld en projectgroep in het leven geroepen met vertegenwoordigers vanuit de deelnemers. De projectgroep heeft als taak om alle voor een zorgvuldige opheffing noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden te verrichten. Dit betreft o.a. het maken van afspraken over overname van o.a. de openbare ruimte, de nog uit te geven bedrijfskavels, parkmanagement-voorzieningen, de erfpachtportefeuille en de door RBT aangegane verplichtingen. Conform de bepalingen in onze gemeenschappelijke regeling zal het algemeen bestuur het liquidatieplan vaststellen. Het liquidatieplan is geagendeerd voor behandeling door het algemeen bestuur op 2 juli 2025. Doordat er nog geen liquidatieplan voor ligt zijn op het moment de gevolgen voor opheffing nog niet exact duidelijk. Daarover zal nog besluitvorming plaatsvinden door de colleges/gedeputeerde staten en raden/provinciale staten van de deelnemers. In voorliggende jaarrekening is gelet hierop verondersteld dat de gemeenschappelijke regeling haar reguliere activiteiten voortzet totdat conform de gemeenschappelijke regeling het algemeen bestuur heeft geduid hoe de liquidatie moet plaatsvinden, maar in ieder geval voor de komende twee jaren.

Omdat RBT een gemeenschappelijke regeling is zal de liquidatie vooral gaan over overdracht van taken en de daaraan verbonden activa en passiva. Omdat de gemeenschappelijke regeling vooral een maatschappelijke taak heeft, zal er geen of zeer beperkt sprake zijn van verkoop van bezittingen in het commerciële economisch verkeer.

Over de overdracht van een aantal taken is al een principe overeenstemming bereikt. De gesprekken daarover zijn zodanig concreet dat het Dagelijks Bestuur in deze fase geen aanleiding ziet om tot waardeverminderingen over te gaan.

Voor wat betreft de onderhoudsverplichting voor de openbare ruimte van het park gaat het Dagelijks Bestuur er van uit dat deze door de gemeente Almelo overgenomen zullen worden. Dit in lijn met de uitgangspunten die zijn benoemd in de gemeenschappelijke regeling. Het Dagelijks Bestuur gaat er van uit dat de parkmanagement-voorzieningen tegen tenminste de boekwaarde worden overgenomen door de coöperatie dan wel de deelnemers gezamenlijk. Voor de overige activa en passiva is de verwachting dat deze door de gemeente Almelo worden overgenomen. Het Dagelijks Bestuur verwacht dat – gezien de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken – de overdracht van activa en passiva aan de gemeente Almelo tegen tenminste de balanswaarde plaatsvindt en geen waardeverlies optreedt.

De gemeenschappelijke regeling is een verplichting aangegaan om bluswater te leveren aan op het terrein gevestigde bedrijven. Deze taak moet overgedragen worden. Het Dagelijks Bestuur is hierover gesprekken gestart met de coöperatie parkmanagement. Voor deze gesprekken concreet gevoerd kunnen worden, zal eerst een schouw worden uitgevoerd om het noodzakelijke onderhoud actueel in beeld te brengen. Een uitkomst wordt niet eerder dan aan het eind van 2025 verwacht. Omdat het gaat om de overdracht van een verplichting (en de jaarlijkse vergoeding die daarvoor door vestigers wordt voldaan) is het mogelijk dat de overnemende partij vraagt om een vergoeding om de toekomstige kosten van de taak te dekken indien de jaarlijkse vergoeding niet toereikend blijkt. Het Dagelijks Bestuur gaat er vanuit dat dit niet aan de orde is en de Coöperatie in staat is om de aankoopsom en toekomstige kosten vanuit de jaarlijkse vergoeding te bekostigen.

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 en 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 hierop wordt conform besluitvorming van het Algemeen Bestuur jaarlijks € 300.000 afgeschreven. Daarmee wordt bewerkstelligt dat de investering in 2030 is 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.

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. Bij de (herziene) begroting 2018 is een bestemmingsreserve in het leven geroepen, ter dekking van tegenvallers binnen de erfpachtexploitatie. Vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het Algemeen Bestuur voor te stellen om de bestemmingsreserve op te heffen en het saldo in de algemene reserve te storten. Dit wordt na besluitvorming door het Algemeen Bestuur geeffectueerd.

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. Vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het Algemeen Bestuur voor te stellen om de bestemmingsreserve op te heffen en het saldo in de algemene reserve te storten. Dit wordt na besluitvorming door het Algemeen Bestuur geeffectueerd.

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 de centrale blusvoorziening (parkmanagement) en de openbare ruimte wordt een voorziening getroffen. Dat geldt ook voor uitgaven om te komen tot beëindiging van de gemeenschappelijke regeling.

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.

Algemene waarderingsgrondslagen voor de rechtmatigheidsverantwoording

De in de jaarrekening opgenomen rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld op basis van de kaders zoals opgenomen in de op 11 december 2024 door het Algemeen Bestuur vastgestelde financiële verordening en op basis van de kadernota rechtmatigheid 2023. Dit betekent dat:

- de rechtmatigheidsverantwoording toeziet op de financiële rechtmatigheid van baten, lasten, balansmutaties, alsmede de baten en lasten inzake de specifieke uitkeringen op grond van art. 17 Financiële-verhoudingswet;
- de rechtmatigheidsverantwoording een oordeel geeft over de financiële rechtmatigheid waaronder het Voorwaardencriterium, het Begrotingscriterium en het Misbruik & Oneigenlijk gebruik (M&O) criterium;
- het algemeen bestuur op 11 december 2024 een normenkader 2024 heeft vastgesteld;
- de rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld binnen de kaders van de kadernota rechtmatigheid 2023 van de Commissie BBV alsmede de eigen financiële verordening. Dit betekent dat:

o een verantwoordingsgrens van 3% is gehanteerd waarboven cumulatieve fouten en onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen;

o een rapporteringsgrens van € 50.000 is gehanteerd waarboven fouten en onduidelijkheden in de paragraaf bedrijfsvoering worden opgenomen en toegelicht.

3.2 Toelichting op de balans per 31 december

Toelichting activa:								
			Ultimo 2024		Ultimo 2023			
Investeringen met een economisch nut:								
Gronden en terreinen:								
*	Huurwaarde overeenkomst C.T.T.:							
	- grondwaarde 1-1-24		3.875.375		3.116.250			
	vermeerdering				759.125			
	- grondwaarde 31-12-24		3.875.375	3.875.375	3.875.375	3.875.375		
	- voorzieningen 1-1-24		1.014.855		1.122.109			
	afschrijving		-117.384		-107.254			
	- voorzieningen 31-12-24		897.471	897.471	1.014.855	1.014.855		
Totaal gronden en terreinen				*4.772.846*		*4.890.230*		
	Verloop overzicht gronden en terreinen							
		Boek-waarde 1 januari 2024	Inves-teringen	Desinves-teringen	Afschrij-vingen	Bijdragen van derden	Afwaar-deringen	Boek-waarde 31 december 2024
	Grondwaarde overeenkomst C.T.T	3.875.375						3.875.375
	Voorzieningen overeenkomst CTT	1.014.855			117.384			897.471
	Totaal	4.890.230	-	-	117.384	-	-	4.772.846
Geactiveerde erfpachtsovereenkomsten:								
*	Erfpacht City Doxx Almelo B.V.			1.394.690		1.405.751		
*	Erfpacht T-port Logistic kavel 4B			651.941		657.402		
*	Erfpacht T-port Logistic kavel 4A			5.221.302		5.265.036		
*	Erfpacht groep Heylen 2017			7.143.115		7.214.377		
*	Erfpacht grond Eurol (Rovag)			3.973.114		4.003.463		
*	Erfpacht groep Heylen 2018			3.300.482		3.333.048		
*	Erfpacht Emergo Vastgoed BV			4.615.953		4.659.530		
*	Erfpacht T-Port Logistic			5.813.711		5.866.816		
*	Erfpacht Kees Smit			10.394.028		10.484.924		
*	Erfpacht T-Port Water Side			6.473.473		6.544.105		
*	Erfpacht T-Port Circular 21 B.V.			2.787.499		2.809.990		
*	Erfpacht T-Port logistic Campus kavel 4 deel 2c			123.770		124.763		
*	Erfpacht Heylen kavel 5			11.359.756		11.447.140		
Totaal erfpachtsgronden				*63.252.833*		*63.816.344*		
	Verloop overzicht erfpachtovereenkomsten:							
		Boek-waarde 1 januari 2024	Inves-teringen	Desinves-teringen	Afschrij-vingen	Bijdragen van derden	Afwaar-deringen	Boek-waarde 31 december 2024
	Erfpachtovereenkomsten	63.816.344			563.511			63.252.833
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut:								
Investeringen parkmanagement								
Het verloop van de investering is als volgt:								
Boekwaarde 1-1-2024				*1.940.858*		*2.716.199*		
BIJ:								
*	Centrale Blusvoorziening		214.699		244.467			
*	Beveiliging		15.205		63.450			
	Rente		10.915		18.288			
				240.819		326.205		
				2.181.677		3.042.404		
AF:								
*	Eenmalige bijdragen bedrijven		98.038		682.902			
*	Bijdragen reserve investeringsbudget				118.644			
*	Afschrijvingen		300.000		300.000			
				398.038		1.101.546		
Boekwaarde 31-12-2024				*1.783.639*		*1.940.858*		
	Verloop overzicht centrale blusvoorziening							
		Boek-waarde 1 januari 2024	Inves-teringen	Desinves-teringen	Afschrij-vingen	Bijdragen van derden	Afwaar-deringen	Boek-waarde 31 december 2024
	Centrale Blusvoorziening	1.940.858	240.819		300.000	98.038		1.783.639

Toelichting activa:			Ultimo 2024		Ultimo 2023			
Voorraden onderhanden werk								
Het verloop van de voorraden onderhanden werk (= bouwgronden in exploitatie) is als volgt:								
Boekwaarde 1-1-2024				*-7.685.307*		*8.822.244*		
BIJ:								
*	Uitgaven 2024 (zie ook par. 3.1.1)			1.420.902		1.354.359		
				-6.264.405		10.176.603		
AF:								
*	Uitgifte bouwgrond (deelcanon A)		2.425.231		17.773.938			
*	Overige inkomsten		113.000		87.972			
				2.538.231		17.861.910		
Boekwaarde 31-12-2024:				*-8.802.636*		*-7.685.307*		
	Winstneming boekjaar 2024		2.029.138					
	Winstneming boekjaar 2023		2.154.521		2.154.521			
	Winstneming boekjaar 2022		5.800.300		5.800.300			
	Winstneming boekjaar 2021		2.148.663		2.148.663			
				12.132.622		10.103.484		
Onderhanden werk 31-12-24				3.329.986		2.418.177		

Verloop overzicht onderhanden werk

		Boek-waarde 1 januari 2024	Vermeer-dering	Desinves-teringen	Afschrij-vingen	Bijdragen van derden	Afwaar-deringen	Boek-waarde 31 december 2024
	Onderhanden werk	-7.685.307	1.420.902	2.425.231		113.000		-8.802.636
	Winstneming	10.103.484	2.029.138					12.132.622
	Totaal	2.418.177	3.450.040	2.425.231	-	113.000	-	3.329.986

Overige vlottende activa								
*	Rekening courant (banksaldi)		302.169		689.163			
*	Schatkistrekening		-		13.551.174			
*	Vorderingen op openbare lichamen				69.728			
*	Debiteuren	220.532,00			502.821			
	Af voorziening dub debiteuren	-57.168,00						
	Saldo einde jaar		163.364					
*	Nog te ontvangen		34.741					
*	Nog te ontvangen VPB				719.904			
*	N.t.o. rente				11.409			
*	Vooruitbetaalde kosten		28.899		19.987			
*	ov. Nederlandse overheidslichamen		951.313		17.432			
				1.480.486		15.581.618		

Tabel 19: toelichting op de balans – activa; bedragen in euro's

Specificatie bouwgrond in exploitatie ingevolge artikel 52d BBV

Per 31-12-2024 is sprake van een positieve boekwaarde van € 8.802.635. In 2024 is de boekwaarde met € 1.117.329 toegenomen. Dit is het saldo van € 1.420.902 aan vermeerderingen en € 2.538.231 aan verminderingen.

Naar de huidige inzichten wordt een winst gerealiseerd van € 13.484.759 op eindwaarde per 31-12-2027. Op contante waarde per 1-1-2025 is dat € 13.088.174 bij discontering tegen rente (1%) en € 12.706.989 bij discontering tegen inflatie (2%, conform BBV richtlijnen). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

	Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2024 (BW)		-8.802.635	-8.802.635
	Kosten nominaal	2.904.036		
	Kostenstijging	100.452		
1,00%	Rente (nog te realiseren)	-247.855		
	Nog te maken kosten (K)		2.756.632	2.970.454
	Opbrengsten nominaal	6.925.720		
	Opbrengstenstijging	513.036		
	Nog te realiseren opbrengsten (O)		7.438.756	7.255.993
	Economische waarde (O-K)			4.285.539
2027	Resultaat op Ew per 31-12-2027 (BW + K - O)		-13.484.759	
2025	Resultaat op NCW per 1-1-2025 (bij 1% rente)			-13.088.174
2025	Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie (BBV)			-12.706.989

Tabel 20: vereenvoudigde weergave grondexploitatiebegroting; bedragen in euro's

De begrote winst is gebaseerd op een berekening van op eindwaarde € 2.756.632 aan nog te maken kosten en € 7.438.756 aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van 3,5 hectare bouwgrond en verkoop van een bestaand erf met bouwmogelijkheden (Erve 't Wolbert). De verkoopwaarde van dit erf is op basis vaneen onafhankelijke externe taxatie geraamd.

In de volgende tabel worden de in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters weergegeven.

	2025	2026	2027
Rentetoerekening	1%	1%	1%
Kostenstijging	3,2%	2,7%	2,7%
Opbrengstenstijging	3,2%	2,7%	2,7%

Tabel 21: rekenparameters in de grondexploitatie.

De rentekosten zijn begroot op basis van de actuele omslagrente, welke naar boven is afgerond (zoals toegestaan door de commissie BBV). De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Macro Economische Verkenning van het Centraal Planbureau. De uitgangspunten in de berekening worden in paragraaf 4.5.2 van het jaarverslag in een breder perspectief geplaatst (risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse). De in de grondexploitatie begrote kosten en opbrengsten (inclusief rente en inflatie) zijn verdisconteerd (terug gerekend) naar prijspeil 1-1-2025. Hiervoor zijn twee varianten doorgerekend. Variant 1 gaat uit van discontering tegen 1% rente en variant 2 gaat uit van discontering tegen 2% inflatie zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

Toelichting op de passiva

Toelichting passiva:						
				Ultimo 2024		Ultimo 2023
Eigen vermogen:						
Saldo per 1 jan.				7.222.249		5.000.867
Resultaat bestemming 2023 naar res parkmanag.				-567.625		-
Resultaat bestemming best. Res parkmanag.						-424.744
Gerealiseerd resultaat				3.858.276		2.646.126
			Totaal:	10.512.900		7.222.249
Bestemmingsreserves:						
Bestemmingsreserve Erfpacht				1.000.000		1.000.000
Bestemmingsreserve Parkmanagement				1.539.946		972.321
Bestemmingsreserve Investeringsbudget				5.202.511		5.202.511
			Totaal:	7.742.457		7.174.832
Verloopoverzicht bestemmingsreserves:		Boekwaarde 1-1-24	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-24	
Bestemmingsreserve Erfpacht		1.000.000			1.000.000	
Bestemmingsreserve Parkmanagement		972.321	567.625		1.539.946	
Bestemmingsreserve Investeringsbudget		5.202.511			5.202.511	
	Totaal:	7.174.832	567.625	-	7.742.457	
Voorzieningen:				Ultimo 2024		Ultimo 2023
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:				150.184		68.975
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:				1.307.287		1.071.233
Vooorziening beëindging GR				336.512		
			Totaal:	1.793.983		1.140.208
Verloopoverzicht voorzieningen:		Boekwaarde 1-1-24	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-24	
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:		68.975	230.000	148.791	150.184	
Voorziening boekwaarde Parkmanagment			-		0	
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:		1.071.233	236.054		1.307.287	
Vooorziening beëindging GR			387.728	51.216	336.512	
	Totaal:	1.140.208	853.782	200.007	1.793.983	
Perceel 50 jaar erfpacht Rijk				Ultimo 2024		Ultimo 2023
	Saldo per 1 jan.			416.986		270.473
	Vermeerdering (haven)					146.513
	Waarde grond rijksbezittingen (haven)			416.986		416.986
Langlopende schulden						
	Looptijd	*Jaar*	*%*			
BNG	5 nov 2014 = 5 nov 2026	12	1,7000%	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		15.000.000
				53.000.000		53.000.000
Overige kortlopende schulden						
Crediteuren				294.227		967.012
BNG	10 juli 2014 = 10 juli 2024	10	2,0100%			8.500.000
BNG	23 dec 2014 = 23 dec 2024	10	1,3200%			6.500.000
				294.227		15.967.012
Overlopende passiva						
Transitorische rente :						
BNG	8.500.000	2,010%	175			81.914
BNG	10.000.000	1,700%	57	26.548		26.548
BNG	6.500.000	1,320%	8			1.881
BNG	10.000.000	1,025%	62	17.411		17.411
BNG	18.000.000	1,270%	3	1.879		1.879
NWB	15.000.000	-0,337%	59	-8.171		-8.171
			Afgerond:	37.667		121.462
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen:				Ultimo 2024		Ultimo 2023
Nog te betalen bedragen				286.410		15.455
Vooruitontvangen subsidie Haven				61.929		191.739
Waarborgsommen sleutels				1.700		1.700
N.t.b. omzetbelasting				471.529		3.395.583
				821.568		3.604.477

Tabel 22: toelichting op de balans – passiva; bedragen in euro's

Toelichting langlopende schuld
De rentelast over 2024 bedraagt € 295.064 (in 2023 € 491.741).

Toelichting bestemmingsreserves
Binnen RBT zijn drie bestemmingsreserves gevormd. Dit betreft de reserve erfpacht, de reserve parkmanagement en de reserve investeringsbudget. De reserve erfpacht is oorspronkelijk ingesteld om tegenvallers binnen de erfpachtexploitatie op te vangen. In de bestemmingsreserve parkmanagement werd tot op heden het verschil tussen de van bedrijven ontvangen parkmanagementbijdragen en de uitgaven aan beheer en onderhoud gestort. De bestemmingsreserve investeringsbudget is door de deelnemers ingelegd voor investeringen die het duurzame profiel van het terrein te versterken. Vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het Algemeen Bestuur voor te stellen om de bestemmingsreserve erfpacht en de bestemmingsreserve parkmanagement op te heffen en het saldo in de algemene reserve te storten. Dit wordt na besluitvorming door het Algemeen Bestuur geeffectueerd.

In paragraaf 4.6 van het jaarverslag wordt een uitgebreidere toelichting gegeven op het beleid rondom de reserves.

Toelichting voorzieningen
RBT heeft vier voorzieningen getroffen. Dit betreft de voorzieningen voor groot onderhoud (van de openbare ruimte en de parkmanagementvoorzieningen; zie paragraaf 4.1 van het jaarverslag) en een voorziening welke samen hangt met de plankosten vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling. Met ingang van 2024 maken deze kosten niet langer deel uit van de grondexploitatie.

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 er één in 2024 aanbesteed werk in 2025 wordt afgerond. De totaal nog lopende contractverplichting is becijferd op € 360.479.

Met ingang van 1 april 2023 is de eerder gerealiseerde laad- en loskade verhuurd aan C.T.T. Vanaf dat moment is deze kade niet langer openbaar en zullen toekomstige investeringen in groot onderhoud en vervanging vanuit de huur moeten worden gedekt. Omdat er geen meerjarig onderhoudsplan beschikbaar is, is daarvoor geen voorziening gevormd.

Havenproject
In 2024 is het havenproject afgerond en in totaal is hieraan € 4.078.072 besteed. In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de bestedingen.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Saldo 1-1		-3.088	1.054.213	936.360	1.787.972	191.738	
Inkomsten:							
Ontvangen voorschot provincie		1.150.000		2.990.000			4.140.000
Uitgaven:							
Uitbreiding		16.813					16.813
Verwerving					146.513		146.513
Aanpassen bestemmingsplan	3.088	23.225	33.993	2.000			62.306
Realisatie kade en havenfaciliteiten				1.858.567	692.039	74.086	2.624.692
Toegangswegen naar de kade			17.856	168.596	358.848	16.663	561.963
Planbegeleiding		52.662	66.004	109.225	117.064	33.079	378.034
Verplaatsen lichtmasten					281.769	5.983	287.752
Totaal	3.088	92.700	117.853	2.138.388	1.596.233	129.810	4.078.072
Saldo 31-12	-3.088	1.054.213	936.360	1.787.972	191.738	61.928	

De ontvangen voorschotten zijn hoger dan de lasten. Het overschot van € 61.928 wordt terugbetaald en is als vooruit ontvangen verantwoord op de balans.

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. In de volgende tabel is deze toelichting opgenomen, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek. Uit de tabel blijkt dat het drempelbedrag niet werd overschreden.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
		Verslagjaar			
(1)	**Drempelbedrag**	**1000**	**1000**	**1.000**	**1.000**
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	**Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen**	**472**	**896**	**594**	**187**
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	528	104	406	813
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	7.697	7.697	7.697	7.697
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	7.697	7.697	7.697	7.697
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-		-	
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van € 1.000.000	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	42.922	81.547	54.628	17.233
(5b)	Dagen in het kwartaal	91	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	472	896	594	187

Tabel 23: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dag basis; 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	-	-		-
Sloop en sanering				-
Bouw en woonrijp maken	2.509.136	1.755.516	717.345	1.038.171
Plankosten en VTU	776.451	817.746	648.353	169.393
Overige uitgaven	50.000	125.000	98.422	26.578
Rentekosten	-103.716	-75.325	-43.219	-32.106
Inflatie	157.836	39.162		39.162
Totaal lasten	3.389.707	2.662.099	1.420.902	1.241.197
Baten				
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-4.837.784	-2.418.297	-2.425.231	6.934
Overige verkoopopbrengsten	-1.043.820	-	-113.000	113.000
Bijdragen en subsidies	-	-		-
Inflatie	-278.310	-34.815		-34.815
Bijdrage uit reserve investeringsbudget	-	-		-
Vrijval reserveringsvergoedingen		-		-
Totaal baten	-6.159.914	-2.453.112	-2.538.231	85.119
Saldo lasten en baten incl. mutaties reserves	-2.770.207	208.987	-1.117.329	1.326.316
Winstneming boekjaar	1.202.805	673.760	2.029.138	-1.355.378
Mutatie OHW	1.567.402	-882.747	-911.809	29.062

Tabel 24: toelichting op overzicht baten en lasten, grondexploitatie

De boekwaarde neemt af met € 1.117.329 terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 208.987 zou toenemen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgaven achter bleven ten opzichte van de begroting. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels (‘percentage of completion’) wordt een winst genomen van € 2.029.138. Per saldo neemt de balanspost onderhanden werk € 911.809 af. Dat is € 29.062 meer dan begroot.

Bouw- en woonrijp maken

In 2024 is de erftoegangsweg in tranche 3 afgerond en is een inrit gerealiseerd ten behoeve van het brandstofverkooppunt. Daarnaast vond een reconstructie plaats van de Wolbes Landen en zijn voetpaden gerealiseerd (in tranche 2 en tranche 3). De uitgaven bleven achter bij de begroting. Werkzaamheden vielen goedkoper uit dan begroot. De investering in het gebruiksrijp maken van infrastructuur is uitgesteld omdat de bouwactiviteiten nog niet waren afgerond. De budgetten hiervoor schuiven door naar 2025.

Planontwikkeling

De uitgaven aan planontwikkeling vallen € 169.393 lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk verklaard doordat een lagere inzet nodig was van de projectorganisatie en het ingenieursbureau. In paragraaf 4.3 van het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de omvang van de projectorganisatie. Deze is in 2024 opnieuw verder teruggebracht qua ureninzet.

Overige uitgaven

De kosten van het tijdelijk beheer van bouwterreinen zijn iets lager dan begroot.

Rente
De rentebaten vallen iets lager uit dan vorig jaar geraamd. Reden hiervoor is dat de uitgifte t.b.v. het brandstofverkooppunt later in het jaar plaatsvonden dan in de grondexploitatie werd voorzien. Daarnaast is als gevolg van overliquiditeit rente ontvangen vanuit de bij de schatkist gestalde middelen. Daardoor werd minder rente bijgeschreven.

Opbrengsten
De opbrengsten uit uitgifte zijn in lijn met de begroting. In totaal is 1,4 hectare uitgegeven aan Avia Weghorst, t.b.v. realisatie van een brandstofverkooppunt. Daarnaast is een bijdrage ontvangen in de kosten van de ontsluiting. Deze is onder overige opbrengsten verantwoord.

Uitbreiding haven	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving	-	-		-
Aanpassen bestemmingsplan	-	-		-
Realisatie kade en havenfaciliteiten		61.715	74.086	-12.371
Realisatie toegangswegen kade en terminal	-	-	16.663	-16.663
Plankosten		84.257	33.079	51.178
Verplaatsen lichtmasten	-	-	5.983	-5.983
Faciliteiten verduurzaming scheepvaart		500.000		500.000
Totale investering	-	645.972	129.810	516.162
Baten				
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)		-645.972	-129.810	-516.162
Totale investeringsbijdrage	-	-645.972	-129.810	-516.162
Saldo lasten en baten	-	0	-	0

Tabel 25: toelichting op overzicht baten en lasten, uitbreiding haven

In 2024 is het havenproject afgerond. Daartoe zijn laatste havenfaciliteiten gerealiseerd en afrondende werkzaamheden uitgevoerd. In totaal kwam in 2024 € 129.810 ten laste van de subsidie. Dat is € 516.162 minder dan begroot. In de begroting was, na afstemming met de Twenteboard en verruiming van de voorwaarden in de subsidiebeschikking, rekening gehouden met investeringen in verduurzaming van de binnenvaart. Omdat hiervoor geen zinvolle besteding is gevonden binnen de subsidietermijn, vallen de kosten lager uit dan begroot. Omdat alle uitgaven uit de subsidie worden gedekt is binnen RBT sprake van een neutraal resultaat.

Bovo-afdracht	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo	244.668	81.996	81.996	-
	244.668	81.996	81.996	-

Tabel 26: toelichting op overzicht baten en lasten, afdracht 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 2024 is € 81.996 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van circa 1,4 hectare). De afdracht is in lijn met de gemeenschappelijke regeling en de begroting.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Erfpacht - rente	414.464	957.245	299.868	657.377
Erfpacht - afwaardering	563.088	563.488	563.511	-23
Verhuur - rente	48.774	74.962	27.501	47.462
Verhuur - afschrijving	108.326	117.384	117.384	-0
Verhuur - onderhoud	102.000	63.338		63.338
Overig erfpacht/verhuur	19.083	20.500	55.819	-35.319
Dotatie voorziening Dub debiteuren			57.168	-57.168
Totaal lasten	1.255.735	1.796.917	1.121.251	675.666
Baten				
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-2.774.120	-2.776.356	-2.776.356	-0
Verhuur - ontvangsten	-358.500	-343.875	-343.875	-
Totaal baten	-3.132.620	-3.120.231	-3.120.231	-0
Resultaat (saldo)	-1.876.885	-1.323.315	-1.998.980	675.665

Tabel 27: toelichting op overzicht baten en lasten, exploitatie erfpachtbedrijf

In 2024 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 1.998.980. Het resultaat van het erfpachtbedrijf is € 675.665 positiever dan begroot. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat RBT minder rente betaalde dan begroot.

Investeringen in parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening		156.000	214.699	-58.699
Beveiliging	11.496	-	9.426	-9.426
Bewegwijzering	-	-		-
Overige kosten	-	-	5.780	-5.780
Rente	21.666	29.113	10.915	18.198
Totale investering	33.162	185.113	240.819	-55.706
Baten				
Deelcanon B (eenmalig)	-242.629	-81.313	-98.038	16.725
Bijdrage deelnemers				-
Overige bijdragen				-
	-242.629	-81.313	-98.038	16.725
Saldo inclusief muaties reserves	-209.467	103.800	142.781	-38.981
Mutatie balans	209.467	103.800	142.781	38.981

Tabel 28: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringen parkmanagement

De investeringen in parkmanagementvoorzieningen vallen 55.706 hoger uit dan begroot. In 2024 is het regelsysteem bijgesteld om alle bedrijven aan te kunnen sluiten. Deze investering viel hoger uit dan geraamd.

Conform besluitvorming van het Algemeen Bestuur wordt jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Daarmee wordt bewerkstelligt dat de investering in 2030 is afgewaardeerd. In onderstaande tabel wordt de afschrijving op de investering weergegeven.

Afschrijvingen parkmanagement voorzieningen	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Afschrijving investering parkmanagement	300.000	300.000	300.000	-
	300.000	300.000	300.000	-

Voor beheer, onderhoud en instandhouding van de parkmanagementvoorzieningen wordt een bijdrage verkregen van bedrijven op het park. In onderstaande tabel worden de ontvangen bijdragen en de daaruit gerealiseerde lasten weergegeven.

Beheerexploitatie parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	132.600	150.000	181.790	-31.790
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening	41.765	230.000	230.000	-
Beveiliging	71.400	75.000	93.948	-18.948
Parkmanagement kosten	48.450	47.500	21.965	25.535
Bewegwijzering	15.510	25.000	3.865	21.135
Onderhoud hagen	35.151	55.291	26.197	29.094
Overige kosten	14.646	17.140	25.321	-8.181
Groot onderhoud blusvoorziening		65.000	148.791	-83.791
Onttrekking voorziening groot onderhoud		-65.000	-148.791	83.791
Kosten openbedrijvendag	12.750	12.500	15.588	-3.088
Totaal lasten	372.272	612.431	598.673	13.757
Baten				
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-1.053.782	-1.041.664	-1.049.454	7.790
Bijdrage openbedrijvendag			-12.000	12.000
Onttrekking voorziening grootonderhoud				-
Totaal baten	-1.053.782	-1.041.664	-1.061.454	19.790
Resultaat (saldo)	-681.510	-429.233	-462.781	33.547

Tabel 29: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

De exploitatie resulteerde in 2024 in een positief exploitatiesaldo van € 462.781. Het resultaat is € 33.547 hoger dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor dat de uitgaven aan onderhoud van de hagen lager uitvielen dan begroot.

In 2024 is voor € 148.791 aan groot onderhoud uitgevoerd aan de blusvoorziening. Dit is vanuit de voorziening groot onderhoud onttrokken en heeft derhalve geen effect op het resultaat. De uitgaven aan groot onderhoud vallen wel hoger uit dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat werkzaamheden nodig waren om putten beter af te dichten. In de begroting was daar geen rekening mee gehouden.

Beheer openbare ruimte	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Beheer en onderhoud openbare ruimte	95.149	87.688	166.024	-78.336
Gladheidsbestrijding	10.672	10.672	13.260	-2.588
Ingenieursbureau gemeente Almelo	20.400	20.000	17.781	2.219
Dotatie aan voorziening vervanging		236.054	236.054	-
Totale uitgaven	126.221	354.414	433.118	-78.704
Baten				
Opbrengst gebruik			-3.400	3.400
Bijdrage gemeente Almelo	-126.221	-354.414	-429.718	75.304
	-126.221	-354.414	-433.118	78.704
Saldo	-	-	-	-

Tabel 30: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer openbare ruimte

Omdat de uitgaven worden doorbelast aan de gemeente Almelo, is sprake van een neutraal exploitatiesaldo. De uitgaven aan het beheer en onderhoud zijn hoger dan begroot. Reden hiervoor is dat werkzaamheden nodig bleken voor behoud van de al eerder op tranche 1 en tranche 2 aangebrachte asfalt laag. In de begroting was daar geen rekening mee gehouden.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen
Met ingang boekjaar 2022 is RBT vennootschapsbelasting verschuldigd, omdat de grondexploitatie verder verbeterde. RBT heeft op 24 maart 2024 de eerste aangifte ingediend, inclusief een toelichting op de gehanteerde uitgangspunten. De belastingdienst heeft op 15 mei 2024 bevestigd dat de toelichting duidelijk is en geen aanleiding geeft tot nadere vragen. De aanslag vennootschapsbelasting 2022 is vervolgens opgelegd overeenkomstig de aangifte en inmiddels is de aangifte over 2023 ook definitief.

Bij vaststelling van de jaarrekening 2023 was sprake van onzekerheid over de over 2022 en 2023 verschuldigde vennootschapsbelasting, omdat de belastingdienst zich nog niet had uitgesproken. De VPB last over deze jaren was op basis van een schatting geraamd. Inmiddels is (meer) zekerheid verkregen en duidelijk dat de schattingen te conservatief waren. Per saldo is een positief resultaat geboekt van € 137.101. Dit betreft het saldo van het verschil ten opzichte van eerder geboekte schattingen (€ 764.806 vrijval) en de door Fiscaliade geschatte VPB last over 2024 van € 627.705. De aangifte over 2024 moet nog worden ingediend.

Vennootschapsbelasting	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
VPB last boekjaar	800.000	675.939	-137.101	813.040
	800.000	675.939	-137.101	813.040

Rechtmatigheidsverantwoording

Inleiding
Tot 2022 gaf de accountant naast de getrouwheid een oordeel over de rechtmatigheid. Met ingang van 2023 geeft het Dagelijks Bestuur een rechtmatigheidsverantwoording af. Het Algemeen Bestuur heeft hiervoor regels vastgelegd in de financiële verordening welke is vastgesteld op 11 december 2024.

Verantwoordelijkheid Dagelijks Bestuur
De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten getrouw in de jaarrekening worden opgenomen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het Dagelijks Bestuur toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings- voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het Algemeen Bestuur vastgestelde kaders zoals de begroting, het beleid en bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. In de paragraaf bedrijfsvoering in het jaarverslag is het door het Algemeen Bestuur op 11 december 2024 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het Algemeen Bestuur bepaald en bedraagt 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves. De grens is daarmee vastgesteld op € 185.207. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2023 van de Commissie BBV van november 2023.

Bevinding
Het Dagelijks Bestuur is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties niet rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens. De geconstateerde afwijkingen betreffen:

Toelichting		Fouten
1	<u>Begrotingscriterium</u> Overschrijdingen lasten	 0
2	<u>Voorwaardencriterium</u> Afwijkingen voorwaardencriterium – inkoop & aanbesteding	 € 309.481
3	<u>M&O Criterium</u> Afwijkingen M&O Criterium	 0
1-3	Totaal afwijkingen	€ 309.481
	Verantwoordingsgrens	€ 137.316
	Totaal afwijkingen die de verantwoordingsgrens overschrijden	€ 172.165

Toelichting voorwaardencriterium
In 2024 zijn twee onrechtmatigheden boven de rapporteringsgrens geconstateerd. Dit betreft de inhuur van beveiligingsdiensten (RJ Safety & Security) en het beheer en onderhoud van de blusvoorziening (Equans), waarvoor de eerdere Europese aanbesteding is verlopen. Vanwege de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling is er voor gekozen om deze diensten nu niet opnieuw aan te besteden. De overschrijdingen zijn formeel onrechtmatig, maar passen binnen het beleid.

<u>Wet open overheid</u>
Per 1 mei 2022 is de Wet openbaarheid van bestuur ingetrokken en is de Wet open overheid in werking getreden. De Wet open overheid geeft nieuwe en afwijkende spelregels voor actieve en passieve openbaarmaking. Het RBT geeft hieraan invulling door op haar website o.a. jaarstukken, bestuur stukken en relevante regelingen bekend te maken en informatie te verstrekken over de wijze waarop een informatieverzoek kan worden ingediend. In 2024 is er geen informatieverzoek bij het RBT ingediend.

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.

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente werd in 2024 (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 verschuldigde en in de jaarrekening verantwoorde 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 2024	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,44
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	72.918,99
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
Subtotaal	*72.918,99*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.520,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00
Totale bezoldiging	72.918,99
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,67
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.952,01
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
Subtotaal	*110.952,01*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	144.720,00
Totale bezoldiging	110.952,01

Tabel 32: overzicht van topfunctionarissen (bedragen in € x 1).

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, per 31-12-2024. 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
de heer E. Hoogland	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw L. Grijsen	Provincie Overijssel	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A. Maathuis	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (voorzitter)	€ -
de heer J.M. van Rees	Gemeente Almelo	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M.Velten	Gemeente Borne	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -
de heer D. Vermorken	Gemeente Borne	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer J. Diepemaat	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M. Teutelink	Gemeente Enschede	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G. Gerrits	Gemeente Hengelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw H. Steen	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur (lid)	€ -

Tabel 31: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2024 (stand van zaken per 31-12-2024).

3.4 Taakveldoverzicht (IV3)

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

Taakveldoverzicht 2024	Begroting 2024:			Realisatie 2024:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	**-3.899.333**	**4.558.789**	**659.456**	**-3.935.849**	**5.581.266**	**1.645.417**
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	*-3.899.333*	*3.190.416*	*-708.918*	*-3.935.849*	*1.722.990*	*-2.212.859*
0.10 Mutaties reserves		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		*1.368.373*	*1.368.373*		*3.858.276*	*3.858.276*
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	**-1.344.261**	**1.276.569**	**-67.692**	**-906.804**	**820.801**	**-86.003**
2.1 Verkeer en vervoer	*-354.414*	*354.414*	*0*	*-433.118*	*433.118*	*0*
2.4 Ec. havens en waterwegen	*-989.847*	*922.155*	*-67.692*	*-473.685*	*387.682*	*-86.003*
3. Economie	**-3.126.872**	**2.535.108**	**-591.764**	**-509.093**	**-1.050.322**	**-1.559.414**
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	*-3.126.872*	*2.535.108*	*-591.764*	*-509.093*	*-1.050.322*	*-1.559.414*
Totaal	**-8.370.466**	**8.370.466**	**0**	**-5.351.745**	**5.351.745**	**0**

Tabel 33: taakveldoverzicht baten en lasten over 2024, afgezet tegen herziene begroting.

Deel III Overig

1.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Artikel 29 BBV schrijft voor dat inzichten van belang voor de financiële positie, dienen te worden verwerkt in de jaarrekening, ook als deze inzichten zijn verkregen na 31 december, maar voor het vaststellen van de jaarstukken. Voor het boekjaar 2024 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

1.2 Controleverklaring

1.3 Notitie kengetallen