port of Twente®
XL BUSINESSPARK

Begroting

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



port of Twente
XL BUSINESSPARK

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	3
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	3
2.2	Ontwerp besluit	4
3.	Programmaplan	5
3.1	Grondexploitatie	6
3.2	Parkmanagement	9
3.3	Erfpacht en verhuur	11
3.4	Onderhoud openbare ruimte	13
4.	De paragrafen	14
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	14
4.2	Financiering	14
4.3	Bedrijfsvoering	16
4.4	Verbonden partijen	17
4.5	Grondbeleid	18
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	21
5.	De financiële begroting	24
5.1	De geprognosticeerde balans	24
5.2	Toelichting op de geprognosticeerde balans	24
5.3	De begroting van lasten en baten	25
5.4	Toelichting op de begroting van lasten en baten	26
5.5	De financiële positie van RBT	30

datum 9-4-2021
bestemd voor Algemeen Bestuur

1. Inleiding

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

De (herziene) begroting voor 2021 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting voor 2021, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting 2022 geldt als voorlopig financieel kader. Dit voor zolang er nog geen nieuwe (herziene) begroting is vastgesteld. Met de meerjarenraming ten slotte, wordt een doorkijk gegeven naar de daarop volgende jaren. Dit t/m 2028, gelijk aan de looptijd van de grondexploitatie.

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

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

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

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

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

Onderwerp: Begroting 2021

Wij stellen u hierbij voor:
1. De herziene begroting 2021 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2023 t/m 2028 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2021 en 2022 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2021 en 2022 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
7. Aan het Dagelijks Bestuur de uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

Overwegingen
Hierbij bieden wij u aan ter besluitvorming de (herziene) begroting voor 2021 en de (voorlopige) begroting voor 2022. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting over 2021, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2021). Tevens bieden wij u de begroting 2022 aan, welke fungeert als voorlopig financieel kader. Ten slotte is de meerjarenraming bijgevoegd, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren (2023 t/m 2028).

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter	Secretaris
M. Kotteman	G. Kosters

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 12 april 2021

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

B E S L U I T

1. De herziene begroting 2021 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2023 t/m 2028 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2021 en 2022 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2021 en 2022 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
7. Aan het Dagelijks Bestuur de uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

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

Voorzitter	Secretaris
M. Kotteman	G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3. Programmaplan

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het RBT is te voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert het RBT een actief grondbeleid, waarbij (o.a.) de volgende activiteiten worden verricht:

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

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

In het uitgifteproces wordt actief met bedrijven meegedacht over de mogelijkheden om hun bedrijfspand en bedrijfsproces te verduurzamen. Dit bijvoorbeeld door de inzet van zonnepanelen, warmtepompen en het gebruik van duurzame (en circulair inzetbare) materialen. Daarnaast faciliteert XL Businesspark VDL in haar ambities om op haar bedrijfskavel een test- en demolocatie te realiseren, waar bedrijven, onderzoekers en studenten kunnen experimenteren rond toegepast onderzoek op het gebied van het genereren, opslaan en transporteren van duurzame energie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof (duurzame brandstoffen) zal worden aangeboden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uit de tabel blijkt dat het geïnvesteerd vermogen geleidelijk afneemt, tot € 5,5 miljoen per 31-12-2028. Het resultaat wordt genomen bij beëindiging van het project. Voor een nadere toelichting op de in 2021 te verrichten activiteiten en daarmee samenhangende lasten en baten wordt verwezen naar paragraaf 5.4. De in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten komen in paragraaf 4.5 aan de orde.

Bovenwijkse voorzieningen
Conform artikel 4.6 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de uitgifteprognose wordt verwacht dat in 2021 € 732.900 wordt afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 11,5 hectare) en in 2022 € 1.309.351 (gebaseerd op de uitgifte van 22,5 hectare). In de periode 2017 t/m 2020 werd de afdracht aan het fonds doorbelast aan de deelnemers. In het kader van de evaluatie is besloten dat RBT de afdrachten met ingang van 2021 zelf dekt en derhalve niet doorbelast aan de deelnemers.

Realisatie openbare laad- en loskade

In 2013 is op het XL Businesspark een openbare laad- en loskade en containeroverslagterrein opgeleverd. Deze laad- en losfaciliteiten versterken het internationale vestigingsklimaat en worden intensief gebruikt, door logistieke én technologische bedrijven. Besloten is om een nieuwe openbare kade van 150 meter te realiseren, zodat (daarna) de bestaande openbare kade kan worden verhuurd aan CTT (onder marktconforme condities). Zo ontstaat ruimte voor groei van de containerterminal.

De nieuwe kade wordt, evenals de huidige kade, geschikt gemaakt voor het laden en lossen van klasse Va schepen met een diepgang van 2,80 m. Hierdoor kan het binnenvaartschip maximaal worden beladen en wordt vervoer over water nog aantrekkelijker. Daarbij wordt aandacht besteed aan de benodigde havenfaciliteiten (zoals walstroom) en voorzieningen voor verduurzaming van de binnenvaart en het voor- en natransport vanaf de terminal. Door goederenstromen over het water af te wikkelen, wordt de A1 bovenregionaal ontlast. Zo wordt een bijdrage geleverd aan regionale, provinciale en nationale duurzaamheids-doelstellingen. Deze ‘modal shift’ leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van Overijssel en een beperking van de CO_2 uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat.



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

Met het project gaat een investering gemoeid van circa € 4,6 miljoen (inclusief ontsluiting) en deze investering wordt volledig gedekt uit subsidies. Vanuit de Regiodeal Twente is een bijdrage van € 2,3 miljoen toegekend en daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel besloten om (vanuit het vermogen van de inmiddels geliquideerde stichting Containerterminal Hengelo) eveneens € 2,3 miljoen beschikbaar te stellen. Naast de investering is sprake van een verlies aan uitgeefbaar terrein, omdat ontsluitingswegen nodig zijn op gronden die voorheen voor uitgifte waren bestemd. Dat verlies wordt gecompenseerd door de inkomsten uit verhuur van de bestaande openbare kade (de ondergrond wordt geactiveerd).

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

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

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

3.2 Parkmanagement

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

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

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

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



Figuur 2: foto van de centrale blusvoorziening

Investeringen

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

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

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

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

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

Onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

In de statuten van de coöperatie en uitgiftevoorwaarden van RBT is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) op termijn wordt overgedragen aan de coöperatieve vereniging. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk en int RBT

de jaarlijkse contributiebijdrage, welke (tot de overdracht) is vastgesteld op € 0,89 per m2. Met het bestuur van de coöperatieve vereniging is afgesproken dat taken en verantwoordelijkheden gefaseerd worden overgedragen van RBT aan de vereniging. Het bestuur heeft aangegeven de verantwoordelijkheid voor (groot onderhoud van) de blusvoorziening (nog) niet over te willen nemen, vanwege de risico's die dit (volgens hen) met zich meebrengt. RBT heeft hiervoor een verzekering afgesloten.

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

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

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

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

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

3.3 Erfpacht en verhuur

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

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

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

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

Voorraad erfpachtgronden

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

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

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

Tabel 6: geprognosticeerde ontwikkeling van het in erfpacht geïnvesteerd vermogen

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

Exploitatie erfpachtgronden

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

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

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtgronden

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

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

3.4 Onderhoud openbare ruimte

Onderhoud openbare ruimte

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

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in 2021 en 2022. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud, echter deze zijn gecorrigeerd omdat het een nieuw bedrijventerrein betreft (dat minder onderhoud behoeft).

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

Tabel 8: beheer openbare ruimte

De afgelopen jaren is een voorziening voor (levensduur verlengend) groot onderhoud opgebouwd. Daarmee wordt ook in 2021 rekening gehouden. Reden hiervoor is dat RBT op basis van de gemeenschappelijke regeling verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte en moet kunnen aantonen dat hiervoor in dekking kan worden voorzien.
De gemeente Almelo heeft bij behandeling van de begroting 2020 voorgesteld om de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud van de openbare ruimte over te nemen. Dat biedt efficiencyvoordelen en tevens hoeft binnen het RBT dan niet langer te worden gespaard voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen.

In het kader van de evaluatie is besloten om in gesprek te gaan met de gemeente en bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement), om te komen tot een nieuwe taakverdeling. Dit met als uitgangspunt dat RBT verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van parkmanagement voorzieningen, de coöperatie beheertaken overneemt (op basis van een te sluiten beheerovereenkomst) en de gemeente verantwoordelijk wordt voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte. Dat zal naar verwachting resulteren in een bijstelling van de gemeenschappelijke regeling en de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud wordt dan terugbetaald aan de gemeente Almelo. In de nu voorliggende begroting is verondersteld dat dat in 2022 wordt geeffectueerd.

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

4. De paragrafen

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

4.1 Onderhoud kapitaalgoederen

In 2018 is gestart met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de openbare ruimte (zie paragraaf 3.4) en de centrale blusvoorziening (zie paragraaf 3.2). In onderstaande tabel wordt de in 2021 geraamde toevoeging weergegeven. Er worden geen onttrekkingen voorzien.

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

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

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

De voorziening voor groot onderhoud Parkmanagement wordt enkel aangewend voor (levensduur verlengend) groot onderhoud aan de blusvoorziening. Voor de op het bedrijventerrein gerealiseerde camera's wordt geen voorziening opgebouwd. Deze hebben een relatief korte technische levensduur. Indien sprake is van een vervanging, wordt dat uit de reguliere beheerbegroting gedekt.

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

4.2 Financiering

Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen Bestuur is vastgesteld op 6 juli 2017. Er is een werkgroep ingesteld, bestaande uit deskundigen op het gebied van treasury van de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze werkgroep adviseert over de aan te trekken leningen en de renterisico's. Per 31-12-2020 heeft het RBT voor € 88 miljoen aan langlopende leningen. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 35 miljoen. In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen en kredietfaciliteiten gegeven.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2020						
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage	
BNG	10.000.000	6	1-11-2016	1-11-2022	0,335%	
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%	
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%	
BNG	10.000.000	9	1-11-2016	3-11-2025	0,685%	
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%	
NWB	15.000.000	7	2-11-2020	2-11-2027	-0,337%	
BNG	10.000.000	12	1-11-2016	1-11-2028	1,025%	
BNG	18.000.000	15	29-12-2016	29-12-2031	1,270%	
	88.000.000					
Kredietfaciliteiten (limiet)						
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%	
	35.000.000					

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet)

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

Naar mate leningen aflopen, neemt het renterisico (c.q. kans) toe. Dit omdat een deel van de leningen uiteindelijk moet worden her-gefinancierd, terwijl de renteontwikkeling onzeker is. Ter beperking van renterisico's zijn de volgende maatregelen getroffen:
- Uitgangspunt bij het aantrekken van leningen is dat spreiding wordt aangebracht in de lening portefeuille
- Nieuwe leningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de renteherzieningsdata in erfpachtcontracten

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

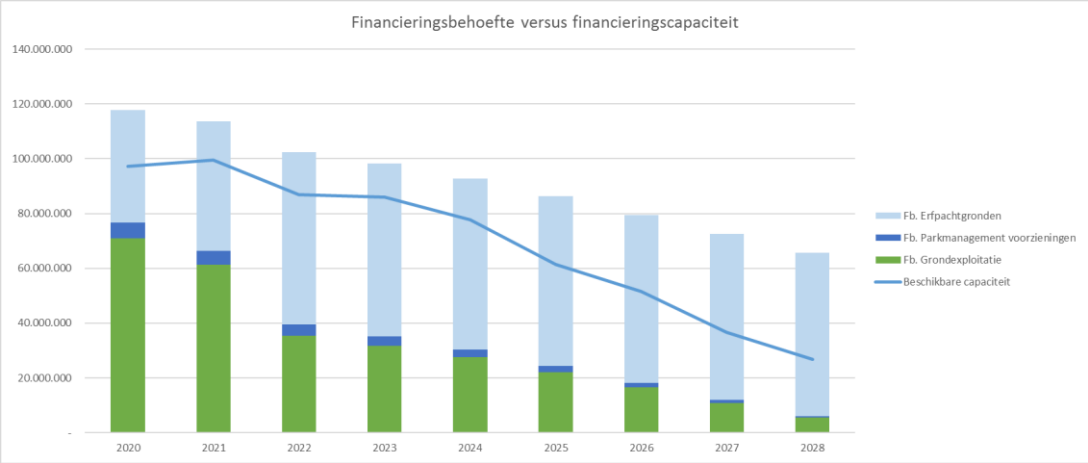
Verhouding financiering kort ten opzichte van langlopende leningen						
			ultimo 2020		ultimo 2019	
Langlopende leningen			88.000.000	79%	105.000.000	94%
Kort lopende leningen			23.241.930	21%	6.819.227	6%
Totaal			111.241.930	100%	111.819.227	100%

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

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

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

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



Figuur 3: financieringsbehoefte afgezet tegen de financieringscapaciteit

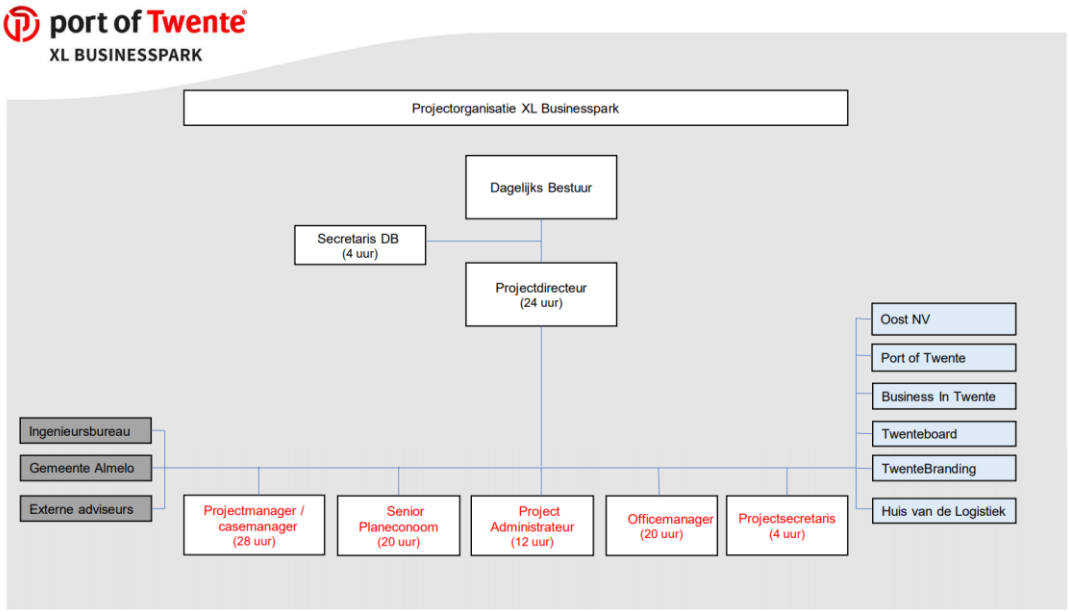
4.3 Bedrijfsvoering

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

De projectorganisatie kent de volgende bezetting:

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

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



Figuur 5: organisatieschema

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

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

4.4 Verbonden partijen

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

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

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

4.5 Grondbeleid

4.5.1 De grondexploitatie

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

<u>Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten</u>

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

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

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

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

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

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

In onderstaande tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

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

Tabel 13: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie

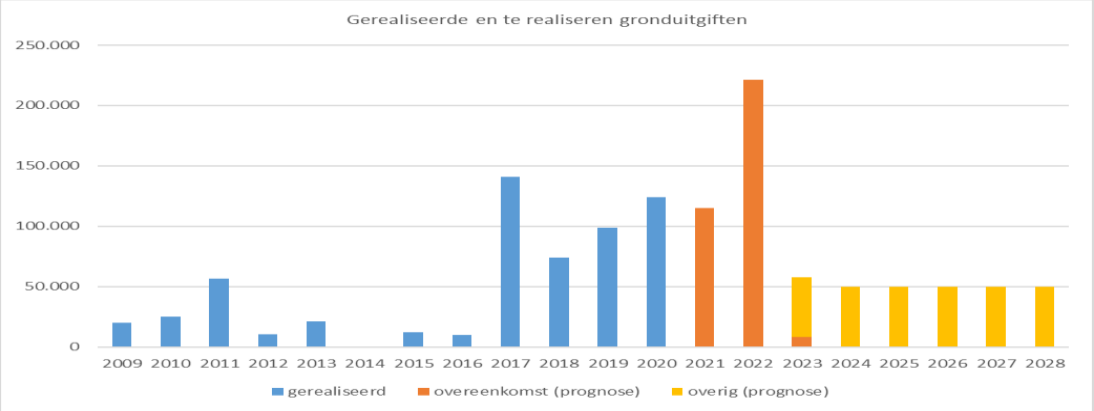
Het tekort is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 15,8 miljoen aan nog te maken kosten en € 83,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging en 1% rente. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

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

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

<u>Uitgifteprognose</u>

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



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

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

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

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

Tabel 14: overzicht gesloten overeenkomsten.

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

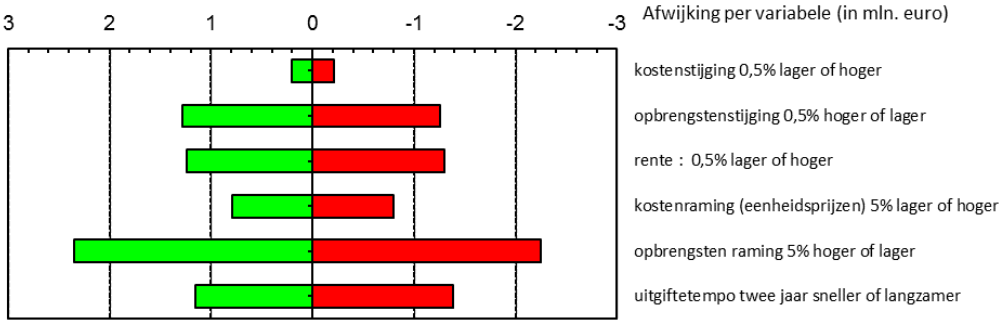
4.5.2 Risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

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

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

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

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



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

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

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

Grondexploitatie

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

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

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

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

Investeringsbudget

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

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

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

Tabel 16: verloop investeringsbudget

Erfpacht

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

Indien een erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen, kan het erfpachtrecht worden opgezegd door RBT. De erfpachter is in dat geval verplicht om het perceel grond terug te leveren, inclusief het daarop gerealiseerde gebouw. Vervolgens zal RBT een openbare verkoping organiseren en wordt de opbrengst uit deze verkoop uitgekeerd aan de (hypotheekhouder van) erfpachter. Dit na aftrek van het bedrag dat erfpachter nog verschuldigd is aan RBT. De bestemmingsreserve dient om de canon voor te schieten, totdat de verkoopopbrengst wordt uitgekeerd. Daarnaast is het denkbaar dat de opbrengst onvoldoende is om het aan RBT verschuldigde bedrag te dekken. Dat speelt bijvoorbeeld indien de opstallen nog in aanbouw zijn of indien sprake is van een zeer ernstige bodemverontreiniging. De kosten van sloop en/of sanering kunnen dan uit de bestemmingsreserve worden gedekt.

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

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

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

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

port of Twente®
XL BUSINESSPARK

5. De financiële begroting

5.1 De geprognosticeerde balans

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

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

Tabel 17: geprognosticeerde balans

5.2 Toelichting op de geprognosticeerde balans

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

Erfpachtgronden	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1-	25.913.312	36.461.936	42.846.368	58.719.596	58.213.556	57.690.185	57.148.881	56.589.021	56.009.957
Uitgifte in jaar	10.792.990	6.741.790	16.242.720						
Afwaardering in jaar	-244.366	-357.357	-369.492	-506.040	-523.371	-541.304	-559.861	-579.063	-598.934
Geinvesteerd vermogen per 31-12	36.461.936	42.846.368	58.719.596	58.213.556	57.690.185	57.148.881	56.589.021	56.009.957	55.411.023
Huurovereenkomsten	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Geinvesteerd vermogen per 1-1	4.549.862	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.923.089	4.813.473	4.702.761	4.590.942	4.478.005
Uitgifte in jaar	-			793.260					
Afschrijving in jaar	-97.655	-106.392	-107.456	-108.530	-109.616	-110.712	-111.819	-112.937	-114.067
Geinvesteerd vermogen per 31-12	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.923.089	4.813.473	4.702.761	4.590.942	4.478.005	4.363.939
Totaal in erfpachtbedrijf geinv. vermogen per 31-12	40.914.143	47.192.183	62.957.955	63.136.645	62.503.658	61.851.642	61.179.963	60.487.963	59.774.962

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

Het in erfpacht geïnvesteerd vermogen wordt in vijftig termijnen geleidelijk afgewaardeerd. Op de ondergrond van de kade wordt niet afgeschreven (conform BBV). Voor het overslagterrein geldt een afschrijvingstermijn van vijftien jaar (in lijn met de gesloten huurovereenkomst).

5.3 De begroting van lasten en baten

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

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

Tabel 19: saldo van lasten en baten

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

5.4 Toelichting op de begroting van lasten en baten

Grondexploitatie

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de in het kader van de grondexploitatie begrote lasten en baten. Dit afgezet tegen de jaarrekeningcijfers over 2020.

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

Tabel 20: lasten en baten grondexploitatie en de geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen

Verwachting is dat het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen de komende jaren afneemt, omdat de opbrengsten (t.g.v. de uitgifte van bouwgrond) hoger zijn dan de te verrichten investeringen. In 2021 en 2022 wordt naar verwachting 34 hectare uitgegeven (12 hectare in 2021 en 22 hectare in 2022)

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

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

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

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

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

Afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat voor elke uitgifte € 6,- per m2 wordt afgedragen aan de gemeente Almelo. De gemeente zendt jaarlijks (per 31-12) een factuur aan RBT. In de volgende tabel wordt de begrote afdracht weergegeven, gebaseerd op de uitgiftefasering in de grondexploitatie.

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

Tabel 22: afdracht aan het fonds Bovo en de bijdrage van de deelnemers (met ingang van 2021 is niet langer sprake van een bijdrage vanuit de deelnemers).

Parkmanagement – investeringen

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

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

Tabel 23: lasten en baten parkmanagement en de geprognosticeerde ontwikkeling van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen

Uit de tabel blijkt dat het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen de komende jaren geleidelijk afneemt. De investeringen worden afgewaardeerd vanuit de (bij uitgifte te ontvangen) investeringsbijdragen van bedrijven. Deze bijdrage is door het Dagelijks Bestuur vastgesteld op € 5,95 per m2 uitgeefbaar terrein. Daarnaast wordt jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Naar verwachting is de investering in 2030 afgewaardeerd.

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

Parkmanagement – onderhoud en beheer

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de lasten die samenhangen met het onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen en de bijdrage die hiervoor in rekening wordt gebracht bij de bedrijven. De contributiebijdrage is op dit moment vastgesteld op jaarlijks € 0,89 per m2.

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

Tabel 24: jaarexploitatie parkmanagement: lasten en baten

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

Erfpacht en verhuur

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

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

Tabel 25: jaarexploitatie erfpacht: lasten en baten

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

Onderhoud en beheer openbare ruimte

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in 2021 en 2022. De begroting is gebaseerd op de in Almelo gebruikelijke kengetallen voor beheer en onderhoud, echter deze zijn gecorrigeerd omdat het een nieuw bedrijventerrein betreft (dat minder onderhoud behoeft).

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

Tabel 26: jaarexploitatie openbare ruimte: lasten en baten

Omdat de uitgaven aan beheer en onderhoud worden doorbelast aan de gemeente Almelo, is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo. In de begroting is verondersteld dat de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud, in 2022 wordt terugbetaald aan de gemeente Almelo.

Taakveldoverzicht

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

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

Tabel 27: taakveld overzicht

5.5 De financiële positie van RBT

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