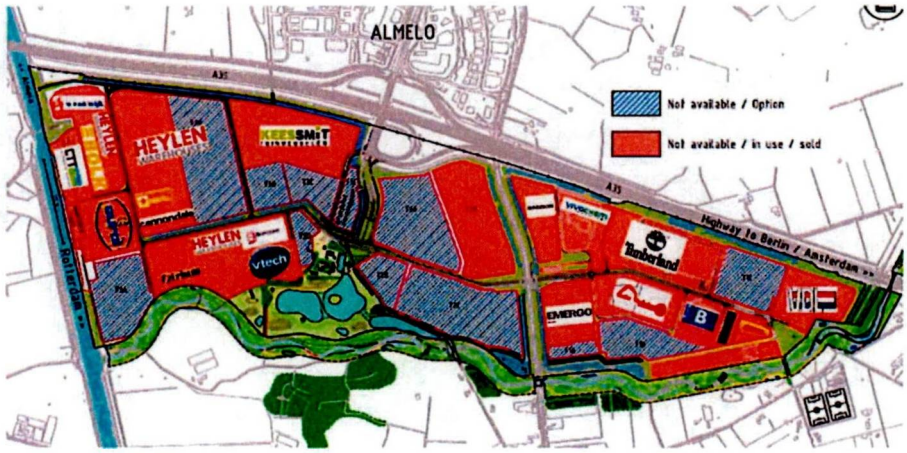
port of Twente
XL BUSINESSPARK

Begroting

Herziene begroting 2022
Voorlopige begroting 2023
Meerjarenraming 2024 t/m 2026



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	5
3.2	Parkmanagement	8
3.3	Erfpacht en verhuur	9
3.4	Onderhoud openbare ruimte	11
4.	De paragrafen	12
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	12
4.2	Financiering	12
4.3	Bedrijfsvoering	14
4.4	Verbonden partijen	15
4.5	Grondbeleid	16
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	18
5.	De financiële begroting	20
5.1	De geprognosticeerde balans	20
5.2	Toelichting op de geprognosticeerde balans	21
5.3	De begroting van lasten en baten	22
5.4	Toelichting op de begroting van lasten en baten	23
5.5	De financiële positie van RBT	27

datum 11-3-2022
bestemd voor Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur

port of Twente
XL BUSINESSPARK

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). Het betreft de (herziene) begroting 2022, de (voorlopige) begroting voor 2023 en de meerjarenraming 2024 – 2026.

De (herziene) begroting voor 2022 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting voor 2022, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting 2023 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.

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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 23 maart 2022
Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 22 juni 2022

Onderwerp: Begroting 2022

Wij stellen u hierbij voor:
1. De herziene begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2024 t/m 2026 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2022 en 2023 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2022 en 2023 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 2022 en de (voorlopige) begroting voor 2023. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting over 2022, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2022). Tevens bieden wij u de begroting 2023 aan, welke fungeert als voorlopig financieel kader. Ten slotte is de meerjarenraming bijgevoegd, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren (2024 t/m 2026).

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter
M. Kotteman

Secretaris
G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 23 maart 2022

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

BESLUIT

1. De herziene begroting 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2024 t/m 2026 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2022 en 2023 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2022 en 2023 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 22 juni 2022.

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.

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:

- 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) (90% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen (85% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding (90% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming (60% € 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 wordt in 2022 bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG, elektriciteit en waterstof zal worden aangeboden (duurzame brandstoffen).

Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen realiseren. In potentie gaat het om circa 450.000 m² dakoppervlak, waarop circa 64 MWp aan panelen kan worden gerealiseerd. Partijen ervaren echter dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor terug levering aan het net. Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te versterken. Op dit moment is niet duidelijk wanneer de capaciteitsproblemen zijn opgelost. Om bedrijven in staat te stellen om al eerder zonnepanelen te realiseren, is door de provincie Overijssel (in overleg met RBT) opdracht verstrekt aan Firan (onderdeel van netbeheerder Liander). Firan werkt een stappenplan uit om te komen tot een energyhub op het XL Businesspark. Dit is gedefinieerd als set van maatregelen om de opgewekte energie lokaal zo goed mogelijk kwijt te kunnen en/of onderling te benutten en kan mogelijk (deels) een oplossing bieden voor de energiecongestie. Daartoe wordt o.a. onderzocht hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar verbonden kunnen worden en de energie optimaal kan worden benut.

<u>Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie</u>

T/m 31-12-2021 is (per saldo) € 50,4 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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Afgelopen jaar werd een tekort van € 5,5 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2028. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 7,7 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 13,2 miljoen. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 0,65% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
Grex 1-1-2021	€ 5,5 mln. per 31-12-2028 (tekort)	€ 5,0 mln. per 1-1-2021 (= € 5,1 mln. per 1-1-2022)	€ 4,7 mln. per 1-1-2021 (= € 4,8 mln. per 1-1-2022)
Grex 1-1-2022	€ 7,7 mln. per 31-12-2025 (winst)	€ 7,5 mln. per 1-1-2022	€ 7,1 mln. per 1-1-2022
Verschil t.o.v. 2021:	**€ 13,2 mln.**	**€ 12,6 mln. per 1-1-2022**	**€ 11,9 mln. per 1-1-2022**

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2022 met de grondexploitatie per 1-1-2021

De belangrijkste reden voor verbetering van de grondexploitatie is dat in 2021 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (17,9 hectare, in plaats van 11,5 hectare) en daarnaast overeenstemming is bereikt over de (toekomstige) uitgifte van in totaal 25 hectare. Dit resulteert in een verkorting van de looptijd van het project. Uitgifte vindt plaats tegen hogere grondprijzen en tevens wordt een groter oppervlak dan begroot uitgegeven. Dit alles heeft ook een positief effect op de begrote civieltechnische werken en plankosten.

In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde) weergegeven. Het resultaat op de grondexploitatie wordt geleidelijk genomen, naar rato van de voortgang van het project.

Grondexploitatie	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Boekwaarde grondexploitatie per 1-1	70.979.099	50.388.433	26.017.707	-4.341.394	-7.945.599	-
Lasten	2.561.065	2.650.428	2.964.158	2.560.580	229.314	-
Baten	-23.151.731	-27.021.153	-33.323.259	-6.164.786	-	-
Saldo lasten en baten	-20.590.666	-24.370.725	-30.359.101	-3.604.206	229.314	-
Boekwaarde grondexploitatie per 31-12	50.388.433	26.017.707	-4.341.394	-7.945.599	-7.716.285	-
Winstneming op de grondexploitatie	2.148.663	1.767.251	2.862.550	904.801	33.020	-
Voorraad OHW per 31-12	52.537.096	29.933.621	2.437.070	-262.334	-0	-

Tabel 2: geprognosticeerde ontwikkeling van het in grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (op basis van de grondexploitatie per 1-1-2022)

Voor een nadere toelichting op de in 2022 te verrichten activiteiten en daarmee samenhangende lasten en baten wordt verwezen naar paragraaf 5.4. De in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten komen in paragraaf 4.5 aan de orde.

Conform artikel 4.6 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In de periode 2017 t/m 2020 werd deze afdracht doorbelast aan de deelnemers. In 2021 is in het kader van de evaluatie afgesproken dat de afdracht door RBT wordt gedekt. In 2022 wordt naar verwachting € 1.192.908 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van circa 20 hectare).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Realisatie openbare laad- en loskade

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

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



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

De uitvoering van het project is in het eerste kwartaal van 2022 gestart, na het onherroepelijk worden van de betreffende vergunningen. Verwachting is dat het project eind 2022 wordt opgeleverd.

De investering in het project 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 (totaal: € 4,6 miljoen). In de volgende tabel worden de in 2021 gerealiseerde en de in 2022 te verwachten lasten en baten weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Uitbreiding laad- en loskade	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Totaal ten laste van subsidie per 1-1	105.091	222.943	-	-	-	-
Lasten	117.852	3.865.864	-	-	-	-
Baten	-117.852	-3.865.864	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Totaal ten laste van subsidie per 31-12	222.943	4.088.807	-	-	-	-

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

T/m 2021 is € 0,2 miljoen uitgegeven en in 2022 wordt een last van € 3,9 miljoen voorzien. De totale uitgaven komen naar schatting uit op € 4,1 miljoen en in dat geval is van de toegekende subsidie € 0,5 miljoen niet nodig. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

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

<u>Investeringen</u>

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2021 is hier in totaal € 4,6 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 afgeboekt. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het geprognosticeerde verloop van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen.

Investeringen in parkmanagement	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Geinvesteerd vermogen per 1-1	5.759.322	4.645.464	3.792.587	2.083.610	1.566.799	1.276.983
Lasten	142.836	630.090	24.652	13.543	10.184	8.300
Baten	-956.694	-1.182.967	-1.433.629	-230.354	-	-
Afschrijving in jaar	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Saldo lasten en baten	-1.113.858	-852.877	-1.708.977	-516.811	-289.816	-291.700
Geinvesteerd vermogen per 31-12	4.645.464	3.792.587	2.083.610	1.566.799	1.276.983	985.284

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De komende jaren neemt het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen af. In de begrote lasten is rekening gehouden met de nog te verrichten investeringen in de blusvoorziening en camerabeveiliging in tranche 2. Deze investering wordt in 2022 voorzien (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 2022 zelf dekt en derhalve niet doorbelast aan de deelnemers. De afschrijving drukt derhalve op het resultaat van RBT.

Onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

In de statuten van de coöperatie en uitgiftevoorwaarden van RBT is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) op termijn wordt overgedragen aan de coöperatieve vereniging. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk en int RBT de jaarlijkse contributiebijdrage, welke (tot de overdracht) is vastgesteld op € 0,89 per m2. Afgelopen jaar is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur ziet nu geen noodzaak voor een dergelijke overdracht en wil een pas op de plaats maken. Daarbij speelt een rol dat zij tevreden is met het huidige beheer door RBT en het wenselijk acht dat het bestuur een breder draagvlak heeft alvorens besluiten daarover worden voorgelegd aan de leden van de coöperatie. Begin 2022 heeft het bestuur een schema van aftreden vastgesteld.

In onderstaande tabel wordt de verwachte ontwikkeling van de lasten en baten weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de blusvoorziening (zie paragraaf 4.1 voor een nadere toelichting).

Onderhoud en beheer parkmanagement	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Bestemmingsreserve per 1-1	53.311	293.006	669.490	1.278.855	2.061.242	2.769.237
Lasten - beheer en onderhoud	225.759	234.315	254.251	268.085	342.475	350.160
Lasten - dotatie aan voorziening	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765
Baten	-560.530	-652.564	-905.382	-1.092.236	-1.092.236	-1.092.236
Saldo lasten en baten	-293.006	-376.484	-609.366	-782.386	-707.996	-700.311
Bestemmingsreserve per 31-12	346.317	669.490	1.278.855	2.061.242	2.769.237	3.469.548

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat het Algemeen Bestuur jaarlijks besluit om dit saldo toe te voegen aan de bestemmingsreserve parkmanagement. Deze bestemmingsreserve is ingesteld bij vaststelling van de jaarstukken 2019 en sindsdien wordt het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) hierin gestort.

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:

port of Twente
XL BUSINESSPARK

a. afkoop van de grondprijs in één keer; in dat geval is er, economisch gezien, geen verschil met eigendom;
b. afkoop van de grondprijs in (maximaal) vijftig termijnen; deze vorm heeft het karakter van financiering door het RBT en is aantrekkelijk voor ondernemers om reden van het vermogensbeslag (liquiditeit). Bedrijven betalen daarbij een jaarlijkse canon (annuïteit), die is afgeleid van de grondwaarde en een rentepercentage[1].

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

Voorraad 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 31-12-2021 is € 62,2 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden (48,4 ha) waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (€ 57,9 miljoen) en de investering in de laad- en loskade (€ 4,3 miljoen).

In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van de balanspost weergegeven.

Investeringen in erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Geinvesteerd vermogen per 1-1	40.914.144	62.228.541	65.903.570	68.536.859	67.859.661	67.162.050
Uiitgifte/afkoop in jaar	21.769.533	4.275.260	3.206.685	-	-	-
Afwaardering / afschrijving in jaar	-455.136	-600.231	-573.397	-677.197	-697.611	-718.703
Geinvesteerd vermogen per 31-12	62.228.541	65.903.570	68.536.859	67.859.661	67.162.050	66.443.348

Tabel 6: geprognosticeerde ontwikkeling van het in erfpacht geïnvesteerd vermogen

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

Exploitatie erfpachtgronden

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

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Exploitatie erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Lasten	796.147	1.027.840	1.124.697	1.251.895	1.269.937	1.288.568
Baten	-2.020.570	-2.674.357	-2.667.963	-3.161.761	-2.337.601	-2.329.278
Saldo lasten en baten	-1.224.423	-1.646.517	-1.543.266	-1.909.866	-1.067.664	-1.040.710

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtgronden

3.4 Onderhoud openbare ruimte

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

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in 2022 en 2023. 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 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	2024	Meerjarenraming 2025	2026
Voorziening groot onderhoud per 1-1	484.182	669.072	835.319	-	-	-
Lasten - beheer	156.441	147.844	147.844	147.844	147.844	147.844
Lasten - dotatie aan voorziening	184.890	166.247	-	-	-	-
Baten - bijdrage Almelo	-341.331	-314.090	-147.844	-147.844	-147.844	-147.844
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aan gemeente Almelo	-	-	-835.319	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 31-12	669.072	835.319	-	-	-	-

Tabel 8: beheer openbare ruimte

De afgelopen jaren is een voorziening voor (levensduur verlengend) groot onderhoud opgebouwd. Daarmee wordt ook in 2022 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. 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 2023 wordt geeffectueerd.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

4. De paragrafen

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

4.1 Onderhoud kapitaalgoederen

In 2018 is gestart met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de openbare ruimte (zie paragraaf 3.4) en de centrale blusvoorziening (zie paragraaf 3.2). In onderstaande tabel worden de in 2022 geraamde toevoegingen en onttrekkingen weergegeven.

	Verloopoverzicht voorzieningen	Boekwaarde 31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-2022
1	Voorziening groot onderhoud parkmanagement	378.650	41.765	-210.365	210.050
2	Voorziening groot onderhoud openbare ruimte	669.072	184.890	0	853.962

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. In 2022 en 2023 vinden in dit kader werkzaamheden plaats aan de sprinklertanks en het brandmeld- en sprlinklersysteem.

De voorziening (€ 0,4 mln. per 31-12-2021) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de blusvoorziening. Voor de op het bedrijventerrein gerealiseerde camera's wordt geen voorziening opgebouwd. Deze hebben een relatief korte technische levensduur. Indien sprake is van een vervanging, wordt dat uit de reguliere beheerbegroting gedekt.

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud openbare ruimte (2) is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting, op basis van het huidige areaal. De voorziening (€ 0,7 mln. per 31-12-2021) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. Zoals hiervoor toegelicht wordt de voorziening terug betaalt aan de gemeente Almelo. In de voorliggende begroting is verondersteld dat dit in 2023 wordt geeffectueerd.

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 31-12-2021 heeft het RBT voor € 78 miljoen aan langlopende leningen en € 27,5 miljoen aan kortlopende 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. Over lang lopende leningen wordt gemiddeld 0,65% rente betaalt.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
lang lopende leningen (> 1 jaar)					
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%
	78.000.000				
kort lopende leningen (<1 jaar)					
BNG	10.000.000	6	1-11-2016	1-11-2022	0,335%
BNG	17.500.000	(kasgeldlening)			
	27.500.000				
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)

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 (85%) langjarig is gefinancierd.

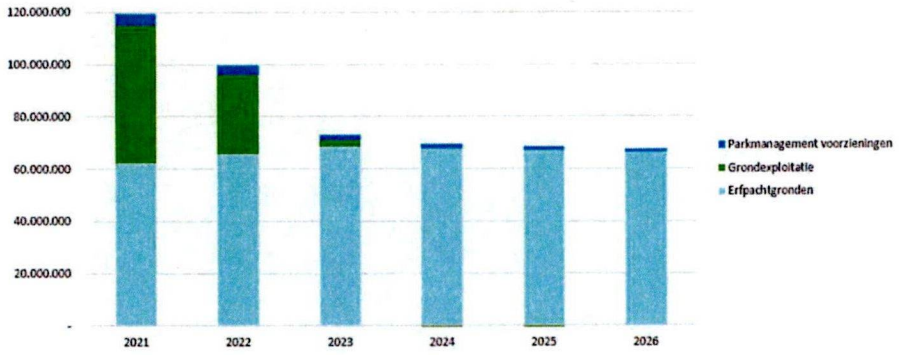
	ultimo 2021		ultimo 2020	
Lening O/G lang (> 1 jaar)	78.000.000	75%	88.000.000	79%
Lening O/G kort (< 1 jaar)	25.513.357	25%	23.241.930	21%
	103.513.357	100%	111.241.930	100%

Tabel 11: verhouding financiering kort ten opzichte van lang (stand van zaken per 31-12-2021)

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 2020 is besloten om het aandeel lang lopende leningen te beperken tot circa 75% - 80%. Dit omdat deze periode 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).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In onderstaande grafiek wordt de financieringsbehoefte weergegeven per activiteit.



Figuur 2: financieringsbehoefte per activiteit

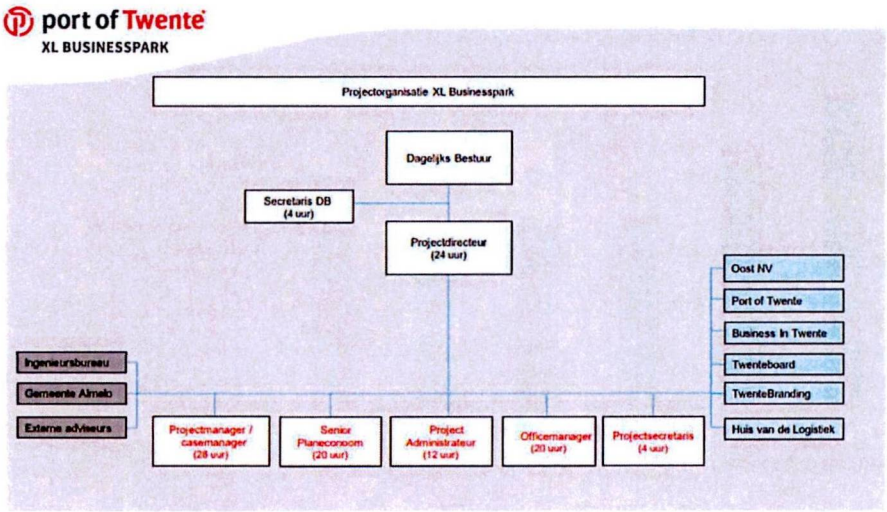
4.3 Bedrijfsvoering

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

Per 1-1-2022 kent de projectorganisatie de volgende bezetting:

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 3: organisatieschema

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

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

4.4 Verbonden partijen

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

In contracten met gevestigde bedrijven en algemene uitgiftevoorwaarden is opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor de parkmanagement voorzieningen op termijn wordt overgedragen aan de

port of Twente
XL BUSINESSPARK

coöperatie. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging (in financiële zin) feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT).

4.5 Grondbeleid

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.

4.5.1 De grondexploitatie

T/m 31-12-2021 is (per saldo) € 50,4 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 en delen zij in het eindresultaat van de grondexploitatie. Dit op basis van de in de gemeenschappelijke regeling vastgelegde verdeelsleutel.

In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2021		50.388.433	50.388.433
Kosten nominaal	7.610.520		
Kostenstijging	566.459		
Nog te maken kosten (K)		8.176.978	8.093.161
Opbrengsten nominaal	64.775.583		
Opbrengstenstijging	1.733.615		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		66.509.198	66.000.474
0,65% Rente (nog te realiseren)		227.502	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)			57.907.313
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025		-7.716.285	
2022 Resultaat op NCW per 1-1-2022 (bij 0,65% rente)			-7.518.879
2022 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			-7.128.654

Tabel 12: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2022

Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 8,2 miljoen aan nog te maken kosten en € 66,5 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In onderstaande tabel worden de in de begroting gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

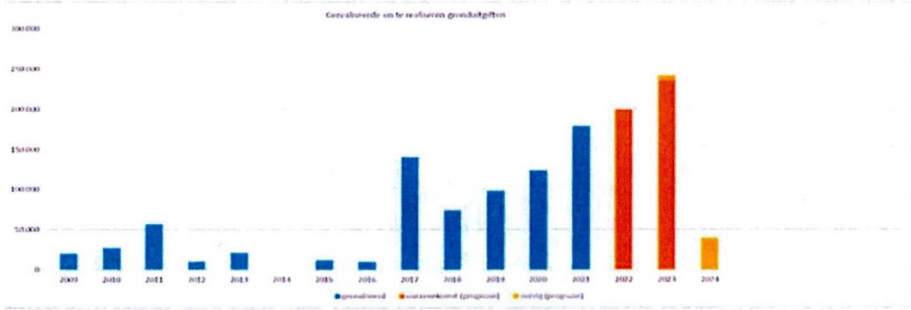
	2022	2023	2024	2025
Rentetoerekening	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Kostenstijging	3%	2,5%	2%	2%
Opbrengstenstijging	2,3%	2,2%	2%	2%

Tabel 13: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige portefeuille van langlopende leningen (zie paragraaf 4.2). Hierover wordt 0,65% rente betaalt. De kostenstijging is geraamd op basis van advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede en voor de opbrengstenstijging is de decemberraming van de Nederlandse Bank gevolgd.

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



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

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van 20 hectare in 2022 en 23,5 hectare in 2023. Dit gebaseerd op de gesloten overeenkomsten en uitgaande van de daarin opgenomen uitgifteprijzen. Over de laatste 4 hectare is nog geen overeenkomst gesloten, maar is RBT wel vergaand in gesprek met kandidaten. Verwachting is dat deze gesprekken in 2024 tot afname leiden.

In onderstaande tabel wordt de uitgifteprognose gespecificeerd en afgezet tegen de in 2021 gerealiseerde transacties.

Voortgang gronduitgifte in m2		Prognose afname in grondexploitatie			Type overeenkomst
	2021	2022	2023	2024	
Verkoop en levering in 2021					
Heylen Warehouses Waterside	52.812				akte is in Q1 gepasseerd
Bleckmann (Golten Almelo BV)	69.340				akte is in Q4 gepasseerd
Heylen Warehouses Kavel 4 Noord	46.677				akte is in Q4 gepasseerd
DHL	9.880				akte is in Q4 gepasseerd
Pijplijn 2022 en 2023 (overeenstemming bereikt)					
Heylen Warehouses (noord)			85.035		erfpachtovereenkomst (getekend)
Eurol			8.000		afspraak in eerder gepasseerde akte
Brandstofverkooppunt		13.666			erfpachtovereenkomst (getekend)
Jalo Biopellets		35.391			erfpachtovereenkomst (getekend)
Timberland			40.698		reserveringsovereenkomst (getekend)
Holland Food Group (Daytona BV)*		46.050			ontwikkelingsovereenkomst (getekend)
Panattoni*			81.685		ontwikkelingsovereenkomst (getekend)
Heembouw (Takodana BV)*		70.049			ontwikkelingsovereenkomst (getekend)
Heylen Warehouses (t.b.v. Frankenhuis)*		21.270			ontwikkelingsovereenkomst (getekend)
Heylen Warehouses (kavel naast pb)		12.392			erfpachtovereenkomst (getekend)
Tecnotion*			20.000		ontwikkelingsovereenkomst (getekend)
	178.709	198.818	235.418		

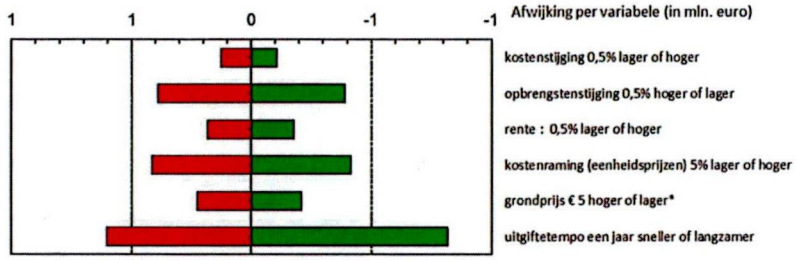
Tabel 14: uitgifteprognose, afgezet tegen de in 2021 gerealiseerde transacties

Alle gecontracteerde partijen betalen een reserveringsvergoeding. Hoewel dit enig comfort biedt (indien de vestiging niet door gaat vervalt deze vergoeding aan RBT), geven de overeenkomsten géén zekerheid op

afname van de gronden. De afname vindt in de meeste gevallen plaats wanneer partijen beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning.

4.5.2 Risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

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



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

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 tekort zich in een bandbreedte begeeft van + € 4 miljoen (een winst van € 11,7 miljoen) en - € 4,0 miljoen (een winst van € 3,7 miljoen) op eindwaarde per 31-12-2025. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van vorig jaar is de bandbreedte beperkt (van € 5 miljoen naar € 4 miljoen). Reden hiervoor is dat inmiddels over nagenoeg alle kavels overeenkomsten zijn gesloten waardoor meer zekerheid is verkregen over de gronduitgifte.

Thans is 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. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels is in 2021 een winst van € 2,1 miljoen genomen en wordt in 2022 naar schatting een winst van € 1,8 miljoen genomen.

Erfpachtbedrijf

Het erfpachtbedrijf kent jaarlijks een resultaat. Bij vaststelling van de begroting 2018 is besloten om een bestemmingsreserve op te bouwen, waaruit (eventuele) tegenvallers uit de erfpachtexploitatie kunnen worden gedekt. De financiële risico's zijn overigens relatief beperkt. Indien een erfpachter gedurende twee

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 10 kavels (48 ha) gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (2,5 ha.) via het erfpachtbedrijf. Om inzicht te krijgen in de benodigde omvang van de risicoreserve is een risico-inschatting uitgewerkt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de huidige bestemmingsreserve (€ 1 miljoen) volstaat om tegenvallers op te kunnen vangen.

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. De afgelopen jaren is in totaal € 3,7 miljoen uit de reserve onttrokken.
Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor 1. maatwerk in acquisitie en 2. investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Daarbij geldt dat aan een aantal criteria moet worden voldaan. Over nagenoeg alle kavels zijn inmiddels overeenkomsten gesloten met gegadigden. Een bijdrage in acquisitietrajecten is derhalve niet meer aan de orde. Mogelijk ontstaat wel een investeringsbehoefte op het gebied van duurzaamheid. Op dit moment wordt door Firan onderzocht hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar verbonden kunnen worden (energy hub). Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om het investeringsbudget te blijven reserveren binnen RBT, totdat het onderzoek van Firan is afgerond (volgens planning: medio 2022) en duidelijk is of/hoe het investeringsbudget eventueel kan worden aangewend.

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 (na resultaatbestemming).

Geprognosticeerde balans (na resultaatbestemming)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Activa						
Vaste activa						
Immateriële vaste activa						
Materiele vaste activa						
Investeringen met een economisch nut						
* gronden en terreinen	4.345.815	4.238.359	4.876.109	4.766.493	4.655.781	4.543.962
* erfpachtsgronden	57.882.725	61.665.211	63.660.750	63.093.168	62.506.269	61.899.386
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut						
* parkmanagement	4.645.464	3.792.587	2.083.610	1.566.799	1.276.983	985.284
Financiele vaste activa						
Totaal vaste activa	66.874.004	69.696.157	70.620.469	69.426.461	68.439.034	67.428.632
Vlottende activa						
Voorraden						
Bouwgrond in exploitatie	52.537.095	29.933.621	2.437.070	-262.334	-0	-
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar						
Vorderingen op openbare lichamen	152.046	152.046	152.046	152.046	152.046	152.046
Overige vorderingen	1.987.723	1.987.723	1.987.723	1.987.723	1.987.723	1.987.723
Liquide middelen						
Banksaldi	1.986.643	-	-	-	-	-
Overlopende activa						
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	-	-	-	-	-	-
Transitoria	12.969	12.969	12.969	12.969	12.969	12.969
Vooruitbetaalde kosten	67.053	67.053	67.053	67.053	67.053	67.053
Totaal vlottende activa	56.743.529	32.153.413	4.656.862	1.957.457	2.219.791	2.219.791
Totaal vaste en vlottende activa	123.617.533	101.849.570	75.277.331	71.383.918	70.658.825	69.648.423
Passiva						
Vaste passiva						
Eigen vermogen						
Algemene reserve	256.313	256.313	256.313	256.313	256.313	256.313
Bestemmingsreserves	6.868.733	6.990.645	7.434.192	8.216.578	8.924.574	9.624.885
Resultaat (uitkering aan deelnemers)	2.000.832	1.920.860	2.660.140	2.282.377	800.684	740.710
Voorzieningen						
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	1.047.722	1.064.012	166.815	208.580	250.345	292.110
Vaste schulden, met een rentetypische looptijd van een jaar of langer						
Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	270.473	368.148	368.148	368.148	368.148	368.148
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen	88.000.000	78.000.000	78.000.000	63.000.000	53.000.000	43.000.000
Totaal vaste passiva	98.444.073	79.432.160	78.534.963	63.576.728	53.618.493	43.660.258
Vlottende passiva						
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar.						
BNG rekening-courant en kasgeldleningen (sluitpost)	17.500.000	19.438.739	-4.789.789	6.275.033	15.508.175	24.456.008
Overige schulden						
Crediteuren	1.374.198	1.374.198	1.374.198	1.374.198	1.374.198	1.374.198
Overlopende passiva						
Transitorische rente	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788	138.788
Per saldo verschuldigde omzetbelasting	-					
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen	1.713.964	1.446.514	-	-	-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	4.446.510	19.171	19.171	19.171	19.171	19.171
Totaal vlottende passiva	25.173.460	22.417.410	-3.257.632	7.807.190	17.040.332	25.988.165
Totaal vaste en vlottende passiva	123.617.533	101.849.570	75.277.331	71.383.918	70.658.825	69.648.423

Tabel 15: geprognosticeerde balans

port of Twente
XL BUSINESSPARK

5.2 Toelichting op de geprognosticeerde balans

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

Ontwikkeling voorraad erfpachtgronden	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Geïnvesteerd vermogen per 1-1-	36.461.937	57.882.726	61.665.211	63.660.750	63.093.168	62.506.269
Uitgifte / afkoop in jaar	21.769.533	4.275.260	2.460.405			
Afwaardering in jaar	-348.744	-492.775	-464.866	-567.582	-586.899	-606.884
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	57.882.726	61.665.211	63.660.750	63.093.168	62.506.269	61.899.386

Ontwikkeling voorraad huurgronden	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Geïnvesteerd vermogen per 1-1	4.452.207	4.345.815	4.238.359	4.876.109	4.766.493	4.655.781
Uitgifte in jaar			746.280			
Afschrijving in jaar	-106.392	-107.456	-108.530	-109.616	-110.712	-111.819
Geïnvesteerd vermogen per 31-12	4.345.815	4.238.359	4.876.109	4.766.493	4.655.781	4.543.962
Totaal in erfpacht en huurgronden geinv. vermogen per 31-12	62.228.541	65.903.570	68.536.859	67.859.661	67.162.050	66.443.348

Tabel 16: geprognosticeerde ontwikkeling van het in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd vermogen

De toevoeging en afname van de voorraad is een schatting. Een aantal bedrijven heeft nog niet gekozen of de grondwaarde bij het passeren van de akte wordt afgekocht of in termijnen wordt voldaan. Met twee bedrijven is een tussentijdse mogelijkheid tot afkoop van de canon overeengekomen. In deze begroting is verondersteld dat één van deze bedrijven daar gebruik van maakt (in 2023).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

5.3 De begroting van lasten en baten

In onderstaande tabel wordt de begroting per programma weergegeven en afgezet tegen het in 2021 gerealiseerde resultaat.

Overzicht baten en lasten	Jaarrekening	Begroting	Begroting	Meerjarenraming		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lasten per programma:						
* grondexploitatie	2.561.065	2.650.428	2.964.158	2.560.580	229.314	-
* idem: verrekening met onderhanden werk	18.442.003	22.603.474	27.496.551	2.699.405	-262.334	-
* erfpachtbedrijf	796.147	1.027.840	1.124.697	1.251.895	1.269.937	1.288.568
* beheer parkmanagement voorzieningen	267.524	276.080	296.016	309.850	384.240	391.925
* afschrijving parkmanagement	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
* realisatie nieuwe openbare kade	117.852	3.865.864	-	-	-	-
* beheer openbare ruimte	341.331	314.090	147.844	147.844	147.844	147.844
* investeringen in parkmanagement	142.836	630.090	24.652	13.543	10.184	8.300
* idem: verrekening met balans	813.858	552.877	1.408.977	216.811	-10.184	-8.300
* bovenwijkse voorzieningen	1.072.254	1.192.908	1.412.508	232.290	-	-
	24.854.870	33.413.652	35.175.402	7.732.218	2.069.000	2.128.336
Baten per programma:						
* grondexploitatie	-22.951.731	-27.021.153	-33.323.259	-6.164.786	-	-
* erfpachtbedrijf	-2.020.570	-2.674.357	-2.667.963	-3.161.761	-2.337.601	-2.329.278
* beheer parkmanagement voorzieningen	-560.530	-652.564	-905.382	-1.092.236	-1.092.236	-1.092.236
* realisatie nieuwe openbare kade	-117.852	-3.865.864	-	-	-	-
* beheer openbare ruimte	-341.331	-314.090	-147.844	-147.844	-147.844	-147.844
* investeringen in parkmanagement	-866.308	-1.182.967	-1.267.810	-230.354	-	-
* bijdrage deelnemers investeringsbudget	-1.890.849	-	-	-	-	-
	-28.749.172	-35.710.996	-38.312.258	-10.796.980	-3.577.680	-3.569.357
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-3.894.301	-2.297.344	-3.136.856	-3.064.763	-1.508.680	-1.441.021
Reservemutaties						
Dotatie aan bestemmingsreserve investeringsbudget	1.890.849	-	-	-	-	-
Onttrekking aan investeringsbudget (grondexploitatie)	-200.000	-	-	-	-	-
Onttrekking aan investeringsbudget (parkmanagement)	-90.386		-165.818			
Totaal	1.600.463	-	-165.818	-	-	-
Resultaat (incl. mutatie reserves)	**-2.293.838**	**-2.297.344**	**-3.302.674**	**-3.064.763**	**-1.508.680**	**-1.441.021**
Waarvan:						
Erfpachtbedrijf	-1.224.423	-1.646.517	-1.543.266	-1.909.866	-1.067.664	-1.040.710
Beheer parkmanagement	-293.006	-376.484	-609.366	-782.386	-707.996	-700.311
Afwaardering parkmanagement voorzieningen	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Bovenwijkse voorzieningen	1.072.254	1.192.908	1.412.508	232.290	-	-
Winstneming grondexploitatie	-2.148.663	-1.767.251	-2.862.550	-904.801	-33.020	-
	-2.293.838	-2.297.344	-3.302.674	-3.064.763	-1.508.680	-1.441.021
Resultaatbestemming (voorstel in het kader van de jaarrekening)						
Storting in bestemmingsreserve parkmanagement	293.006	376.484	609.366	782.386	707.996	700.311
Uitkering aan deelnemers	2.000.832	1.920.860	2.693.308	2.282.377	800.684	740.710

Tabel 17: saldo van lasten en baten

Komende jaren wordt een positief resultaat voorzien. Dit resultaat hangt voor een belangrijk deel samen met de winstneming op de grondexploitatie. Aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2025) wordt een positief resultaat van € 7,7 miljoen voorzien. Overeenkomstig het BBV wordt deze winst geleidelijk genomen, naar rato van voortgang van het project.

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

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

5.4 Toelichting op de begroting van lasten en baten

Grondexploitatie

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de in het kader van de grondexploitatie begrote lasten en baten. Dit afgezet tegen de jaarrekeningcijfers over 2021.

Grondexploitatie	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Boekwaarde grondexploitatie per 1-1	70.979.099	50.388.433	26.017.707	-4.341.394	-7.945.599	-
Lasten						
Verwerving	-15.000	-	-	-	-	-
Sloop en sanering	32.602	107.365	107.365	-	-	-
Bouw en woonrijp maken	1.176.500	1.123.543	1.619.163	1.450.083	-	-
Plankosten en VTU	778.194	867.667	867.667	867.667	250.000	-
Overige uitgaven (incl. tijdelijk beheer)	233.889	200.000	100.000	50.000	-	-
Rentekosten	354.880	247.645	70.379	-39.785	-50.738	-
Inflatie	-	104.208	199.584	232.615	30.052	-
Totaal lasten	2.561.065	2.650.428	2.964.158	2.560.580	229.314	-
Baten						
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-22.857.596	-26.715.670	-32.221.547	-4.467.156	-	-
Overige verkoopopbrengsten	-94.135	-	-	-1.371.211	-	-
Bijdragen en subsidies	-	-	-	-	-	-
Inflatie	-	-305.484	-1.101.712	-326.419	-	-
Bijdragen uit reserve investeringsbudget	-200.000	-	-	-	-	-
Totaal baten	-23.151.731	-27.021.153	-33.323.259	-6.164.786	-	-
Saldo lasten en baten	-20.590.666	-24.370.725	-30.359.101	-3.604.206	229.314	-
Boekwaarde grondexploitatie per 31-12	50.388.433	26.017.707	-4.341.394	-7.945.599	-7.716.285	-
Winstneming boekjaar	2.148.663	1.767.251	2.862.550	904.801	33.020	
Voorraad onderhanden werk per 31-12	52.537.096	29.933.621	2.437.070	-262.334	-0	-
Uitgifte bouwgrond (in m2 in jaar)	*178.709*	*198.818*	*235.418*	*38.715*	-	-
Cumulatief per 31-12	*773.656*	*972.474*	*1.207.892*	*1.246.607*	*1.246.607*	-
Voortgang gronduitgifte	*62%*	*78%*	*97%*	*100%*	*100%*	

Tabel 18: 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 2022 en 2023 wordt naar verwachting 43,5 hectare uitgegeven.

Concreet worden in 2022 de volgende werkzaamheden verricht in het kader van de grondexploitatie:
- realisatie erfontsluitingswegen, riolering en openbare verlichting in tranche 2
- bouwrijp maken kavels en saneren asbestspots
- op de markt brengen Erve 't Wolbert door middel van een tender

Daarnaast wordt de openbare kade gerealiseerd. In de volgende tabel worden de in het kader van dit project verwachte investeringen weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Uitbreiding laad- en loskade	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Totaal ten laste van subsidie per 1-1	105.091	222.943				
Lasten						
Verwerving	-	97.675	-			
Aanpassen bestemmingsplan	33.993	-	-			
Realisatie kade en havenfaciliteiten	-	2.484.000	-			
Realisatie toegangswegen kade en terminal	17.856	632.944	-			
Plankosten	66.004	651.245	-			
Totale investering	117.852	3.865.864	-	-	-	-
Baten						
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)	-117.852	-3.865.864	-	-		
Totale investeringsbijdrage	-117.852	-3.865.864	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Totaal ten laste van subsidie per 31-12	222.943	4.088.807				

Tabel 19: lasten en baten realisatie openbare kade

Verwachting is dat de totale investering in de kade uit komt op € 4,1 miljoen. In dat geval is van de toegezegde subsidie van € 4,6 miljoen € 0,5 miljoen niet nodig.

Afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen

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

Bovo-afdracht (€ 6,- per m2; artikel 4 lid 6 GR)	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Gronduitgifte in m2	*178.709*	*198.818*	*240.946*	*38.715*	-	-
Lasten						
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo	1.072.254	1.192.908	1.445.676	232.290	-	-
Totale uitgaven	1.072.254	1.192.908	1.445.676	232.290	-	-
Baten						
bijdrage deelnemers	-	-	-	-	-	-
Totale baten		-	-	-	-	-
Resultaat	1.072.254	1.192.908	1.445.676	232.290	-	-

Tabel 20: afdracht aan het fonds Bovo en de bijdrage van de deelnemers (met ingang van 2021 is niet langer sprake van een bijdrage vanuit de deelnemers).

Parkmanagement – investeringen

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Investeringen parkmanagement						
Parkmanagement investeringen	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Geinvesteerd vermogen per 1-1	5.759.322	4.645.464	3.792.587	2.083.610	1.566.799	1.276.983
Lasten						
Blusvoorziening	58.858	569.535	-	-	-	-
Beveiliging	49.299	30.360	-	-	-	-
Bewegwijzering	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	2.500	-	-	-	-	-
Rente	32.178	30.196	24.652	13.543	10.184	8.300
	142.836	630.090	24.652	13.543	10.184	8.300
Baten						
Deelcanon B (eenmalig)	-866.308	-1.182.967	-1.267.810	-230.354	-	-
Overige opbrengsten	-90.386	-	-165.818	-	-	-
	-956.694	-1.182.967	-1.433.629	-230.354	-	-
Saldo lasten en baten	-813.858	-552.877	-1.408.977	-216.811	10.184	8.300
Afschrijving op de investering	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Geinvesteerd vermogen per 31-12	4.645.464	3.792.587	2.083.610	1.566.799	1.276.983	985.284

Tabel 21: lasten en baten parkmanagement en de geprognosticeerde ontwikkeling van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen

Uit de tabel blijkt dat het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen de komende jaren geleidelijk afneemt. In de prognose is rekening gehouden met de nog te verrichten investeringen. Dit betreft de aanleg van de blusleiding en camera's in tranche 2.

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. Deze afschrijving resulteert in een negatief resultaat binnen RBT. Naar verwachting is de investering in 2030 afgewaardeerd.

Parkmanagement – onderhoud en beheer

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

Jaarexploitatie parkmanagement	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Bestemmingsreserve per 1-1	53.311	293.006	669.490	1.278.855	2.061.242	2.769.237
Voorziening groot onderhoud parkmanagement per 1-1	336.885	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710
Lasten						
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	131.421	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening vervanging	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765
Beveiliging	55.675	38.500	38.500	38.500	38.500	38.500
Beveiliging; vervanging	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Parkmanagement kosten	15.137	35.000	35.000	35.000	110.000	110.000
Bewegwijzering / bedrijfsaanduidingsborden	-	10.500	15.500	15.500	500	500
Onderhoud hagen	22.757	27.316	35.511	42.613	42.613	42.613
Overige kosten, onvoorzien en inflatiecorrectie	769	15.599	22.340	29.072	43.462	51.147
Totaal lasten	267.524	276.080	296.016	309.850	384.240	391.925
Baten						
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-560.530	-652.564	-905.382	-1.092.236	-1.092.236	-1.092.236
Totaal baten	-560.530	-652.564	-905.382	-1.092.236	-1.092.236	-1.092.236
Resultaat	-293.006	-376.484	-609.366	-782.386	-707.996	-700.311
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement	293.006	376.484	609.366	782.386	707.996	700.311
Bestemmingsreserve per 31-12 (na resultaatbestemming)	346.317	669.490	1.278.855	2.061.242	2.769.237	3.469.548
Voorziening groot onderhoud parkmanagement per 31-12	378.650	420.415	462.180	503.945	545.710	587.475

Tabel 22: jaarexploitatie parkmanagement: lasten en baten

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien. In de tabel wordt verondersteld dat dit saldo jaarlijks wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve parkmanagement.

Erfpacht en verhuur

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

Jaarexploitatie	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Lasten						
Erfpacht - rente	306.242	376.238	400.824	413.795	410.106	406.291
Erfpacht - afwaardering	348.744	492.775	464.866	567.582	586.899	606.884
Verhuur - rente	26.113	42.405	41.330	40.245	39.149	38.042
Verhuur - afschrijving	106.392	107.456	108.530	109.616	110.712	111.819
Verhuur - onderhoud	-	-	100.000	102.000	104.040	106.121
Overig erfpacht / verhuur (pacht Rijksvastgoedbedrijf)	8.656	8.967	9.146	18.658	19.031	19.412
Totaal uitgaven	796.147	1.027.840	1.124.697	1.251.895	1.269.937	1.288.568
Baten						
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-1.826.125	-2.452.144	-2.267.963	-2.753.761	-2.753.761	-2.753.761
Verhuur - ontvangsten	-194.445	-222.213	-400.000	-408.000	416.160	424.483
Totaal inkomsten	-2.020.570	-2.674.357	-2.667.963	-3.161.761	-2.337.601	-2.329.278
Resultaat	-1.224.423	-1.646.517	-1.543.266	-1.909.866	-1.067.664	-1.040.710

Tabel 23: jaarexploitatie erfpacht: lasten en baten

De komende jaren wordt een positief saldo voorzien.

Onderhoud en beheer openbare ruimte

In overleg tussen de gemeente en RBT is een begroting uitgewerkt van de uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte in 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).

Onderhoud en beheer openbare ruimte	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Lasten						
Beheer en onderhoud openbare ruimte	104.868	112.381	112.381	112.381	112.381	112.381
Gladheidsbestrijding	16.652	10.463	10.463	10.463	10.463	10.463
Begeleiding beheer en onderhoud openbare ruimte (IIB)	34.921	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	184.890	166.247		-	-	-
Totale uitgaven	341.331	314.090	147.844	147.844	147.844	147.844
Baten						
Bijdrage gemeente Almelo	-341.331	-314.090	-147.844	-147.844	-147.844	-147.844
	-341.331	-314.090	-147.844	-147.844	-147.844	-147.844
Resultaat		-	-	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 1-1	484.182	669.072	835.319	-	-	-
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	184.890	166.247	-			
Uitkering voorziening groot onderhoud aan Almelo		-	-835.319			
Voorziening groot onderhoud per 31-12	669.072	835.319	-			

Tabel 24: jaarexploitatie openbare ruimte: lasten en baten

Omdat de uitgaven aan beheer en onderhoud worden doorbelast aan de gemeente Almelo, is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo. In de begroting is verondersteld dat de tot op heden opgebouwde voorziening voor groot onderhoud, in 2023 wordt terugbetaald aan de gemeente Almelo.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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	Realisatie 2021			Begroting 2022:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	**-3.543.349**	**6.363.891**	**2.820.542**	**-4.287.675**	**4.925.403**	**637.729**
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	*-3.252.963*	*2.179.204*	*-1.073.759*	*-4.287.675*	*2.628.060*	*-1.659.615*
0.10 Mutaties reserves	*-290.386*	*1.890.849*	*1.600.463*	*0*	*0*	*0*
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		*2.293.838*	*2.293.838*		*2.297.344*	*2.297.344*
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	**-653.628**	**600.344**	**-53.284**	**-4.402.168**	**4.338.782**	**-63.386**
2.1 Verkeer en vervoer	*-341.331*	*341.331*	*0*	*-314.090*	*314.090*	*0*
2.4 Ec. havens en waterwegen	*-312.297*	*259.013*	*-53.284*	*-4.088.077*	*4.024.692*	*-63.386*
3. Economie	**-26.991.243**	**24.223.985**	**-2.767.258**	**-28.788.404**	**28.214.061**	**-574.343**
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	*-26.991.243*	*24.223.985*	*-2.767.258*	*-28.788.404*	*28.214.061*	*-574.343*
Totaal	**-31.188.221**	**31.188.221**	**0**	**-37.478.247**	**37.478.247**	**0**

Tabel 25: 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.