Gemeente Enschede | Postregistratie
Registratie nummer
Ingekomen 31 MAART 2023
Afdeling
Attentie

97

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Gemeente Enschede
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

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

DATUM 30-3-2023
BETREFF Jaarstukken en begroting

KENMERK UIT23.00013
UW KENMERK

Geachte raad,

Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente ontvangt u hierbij de jaarstukken over 2022, de (herziene) begroting voor 2023, de begroting 2024 en de meerjarenraming. Tevens informeren wij u over de ontwikkeling van de grondexploitatie.

Jaarstukken
2022 is voor wat betreft gronduitgifte een absoluut recordjaar geweest voor het XL Businesspark. In totaal werd 29,6 ha. aan grond uitgegeven en gestart met de nieuwbouw van meerdere prachtige bedrijfsgebouwen, welke in 2023 in gebruik zullen worden genomen. Naar verwachting worden de laatste kavels op het XL Businesspark in 2023 en 2024 afgenomen en daarna bebouwd, waarmee de gemeenschappelijke regeling vervolgens in 2025 kan worden afgesloten (oorspronkelijke doorlooptijd was tot 2036).

Op onderstaande afbeelding wordt in het rood aangegeven welke kavels t/m 2022 zijn uitgegeven. Over de gearceerde kavels is een overeenkomst tot uitgifte gesloten of is RBT vergaand in gesprek.



In 2022 is een positief resultaat gerealiseerd van € 4.744.554. Dit resultaat hangt voor een belangrijk deel samen met de winstneming op de grondexploitatie.

Wij stellen het Algemeen Bestuur voor om het exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen (€ 424.744,-) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant (€ 4.319.811) te storten in de algemene reserve.

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

Grondexploitatie
Afgelopen jaar werd een winst van € 7,7 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 3,8 miljoen op eindwaarde. De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat in 2022 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (29,6 hectare, ten opzichte van 20 hectare) en dat de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot.

In de volgende grafiek wordt de actuele grondexploitatie afgezet tegen de eerdere inschattingen.



In 2016 werd verwacht dat het project in 2036 wordt afgerond met een verlies van € 36,6 miljoen. Naar de huidige inzichten wordt de grondexploitatie in 2025 afgesloten met een winst van € 11,6 miljoen.

Begroting
De komende jaren wordt eveneens een positief exploitatieresultaat voorzien. Dit resultaat hangt (net als dit jaar) voor een belangrijk deel samen met de winstneming op de grondexploitatie. Wij zullen jaarlijks, bij behandeling van de jaarstukken en begroting, een voorstel voorleggen aan het Algemeen Bestuur m.b.t. de bestemming van het exploitatieresultaat.

Verwachting is dat de laatste uitgiften plaatsvinden in 2023 en 2024 en de gemeenschappelijke regeling in 2025 kan worden beëindigd. Hiertoe worden de processtappen tot liquidatie van de gemeenschappelijke regeling verder uitgewerkt, in afstemming met specialisten van de deelnemers.

Wij stellen het Algemeen Bestuur voor om bijgevoegde begroting vast te stellen. Door middel van deze brief stellen wij u in de gelegenheid om (binnen 12 weken) uw eventuele zienswijzen ten aanzien van de begroting kenbaar te maken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,

Voorzitter,

A. Maathuis

Secretaris,

G. Kosters

Bijlagen:

- Jaarstukken 2022
- Verslag en verklaring accountant
- Begroting 2023, 2024 en meerjarenraming 2025 t/m 2027

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Begroting

Herziene begroting 2023
Voorlopige begroting 2024
Meerjarenraming 2025 t/m 2027



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	10
3.4	Onderhoud openbare ruimte	11
4.	De paragrafen	13
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	13
4.2	Financiering	13
4.3	Bedrijfsvoering	15
4.4	Verbonden partijen	16
4.5	Grondbeleid	17
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	19
5.	De financiële begroting	23
5.1	De geprognosticeerde balans	23
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	31

Datum 15-3-2023

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 2023, de (voorlopige) begroting voor 2024 en de meerjarenraming 2025 – 2027.

De (herziene) begroting voor 2023 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting voor 2023, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting 2024 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. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling.

In de wet gemeenschappelijke regelingen is vastgelegd dat de begroting voor 30 april wordt verzonden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten. Raden en Staten hebben vervolgens 12 weken om (indien gewenst) zienswijzen naar voren brengen.

Voorliggende 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, 29 maart 2023
Vergadering Algemeen Bestuur juni 2023

Onderwerp: Begroting 2023

Wij stellen u hierbij voor:
1. De herziene begroting 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2025 t/m 2027 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2023 en 2024 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2023 en 2024 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 2023 en de (voorlopige) begroting voor 2024. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende (herziene) begroting over 2023, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2023). Tevens bieden wij u de begroting 2024 aan, welke fungeert als voorlopig financieel kader. Ten slotte is de meerjarenraming bijgevoegd, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren (2025 t/m 2027). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke regeling.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter
A. Maathuis

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 29 maart 2023

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

BESLUIT

1. De herziene begroting 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De voorlopige begroting 2024 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. De meerjarenraming 2025 t/m 2027 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp
4. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
5. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2023 en 2024 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
6. Voor de jaren 2023 en 2024 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 juni 2023

Voorzitter	Secretaris
A. Maathuis	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	(98% € gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(91% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(93% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(91% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(85% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(67% € 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 bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof (duurzame brandstoffen) zal worden aangeboden en laadpalen worden gerealiseerd.

Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen gaan realiseren. In potentie kan in totaal circa 54 GWh per jaar aan opwek via zonnepanelen worden gerealiseerd. Eén partij heeft voor reeds gerealiseerde zonnepanelen een toezegging voor terug levering gekregen. Overige partijen hebben voorbereidingen getroffen om panelen te plaatsen, maar ervaren dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor terug levering, vanwege congestie op het net. Het gaat daarbij om circa 32 GWh per jaar aan potentiële opwek via zonnepanelen dat niet wordt terug geleverd. Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te verzwaren. Verwachting van TenneT en Enexis is dat het net in 2028/2029 voldoende is verzwaard. Om te onderzoeken of al eerder een (tijdelijke) oplossing mogelijk is, is door de provincie Overijssel en RBT opdracht verstrekt aan Firan om te onderzoeken hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar kunnen worden verbonden (energy hub). Firan zal haar aanbevelingen in de eerste helft van 2023 rapporteren.

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

T/m 31-12-2022 is € 8,8 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Dit betreft het saldo van € 168,5 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 159,7 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 winst van € 7,7 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 3,8 miljoen op eindwaarde. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt separaat begroot binnen de begroting van RBT.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2023	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
Grex 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,2 mln.	€ 10,9 mln.
Grex 1-1-2022	€ 7,7 mln.	€ 7,6 mln.	€ 7,3 mln.
Verschil t.o.v. 2022:	**€ 3,8 mln.**	**€ 3,6 mln.**	**€ 3,6 mln.**

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2023 met de grondexploitatie per 1-1-2022

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat in 2022 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (29,6 hectare, ten opzichte van 20 hectare) en dat de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is veelal opgenomen dat de grondprijs tot het passeren van de akte wordt bijgesteld op basis van de CPI-index. Deze index liet afgelopen jaar een stijging van 10% zien en dit heeft een groot effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgiften.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar wordt verwezen naar paragraaf 4.5.1. De risicoanalyse komt aan de orde in paragraaf 4.5.2. Op de volgende afbeelding wordt de actuele stand van zaken grafisch weergegeven.

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 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Boekwaarde grondexploitatie per 1-1	50.388.432	8.822.244	-9.041.669	-11.811.876	-	-
Lasten	2.026.074	2.153.274	3.389.707	641.270	-	-
Baten	-43.592.262	-20.017.187	-6.159.914	-387.779	-	-
Saldo lasten en baten	-41.566.188	-17.863.913	-2.770.207	253.491	-	-
Boekwaarde grondexploitatie per 31-12	8.822.244	-9.041.669	-11.811.876	-11.558.386	-	-
Winstneming op de grondexploitatie	5.800.300	2.257.175	1.202.802	149.446	-	-
Voorraad OHW per 31-12	16.771.207	1.164.469	-402.936	0	-	-

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 2023 wordt naar verwachting € 863.928 afgedragen, gebaseerd op de uitgifte van 143.988 m2.

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

De uitvoering van het project is in het eerste kwartaal van 2022 gestart, na het onherroepelijk worden van de betreffende vergunningen. Verwachting is dat de nieuwe openbare kade vanaf 1 april 2023 in gebruik kan worden genomen.

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 2022 gerealiseerde en de in 2023 te verwachten lasten en baten weergegeven.

Uitbreiding laad- en loskade	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Totaal ten laste van subsidie per 1-1	213.640	2.352.028	-	-	-	-
Lasten	2.138.388	1.867.511	-	-	-	-
Baten	-2.138.388	-1.867.511	-	-	-	-
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Totaal ten laste van subsidie per 31-12	2.352.028	4.219.539	-	-	-	-

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

T/m 2022 is € 2,4 miljoen uitgegeven en in 2023 wordt een last van € 1,9 miljoen voorzien. De totale uitgaven komen daarmee naar schatting uit op € 4,2 miljoen en in dat geval is van de toegekende subsidie € 0,4 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 31-12-2022 is hier in totaal (per saldo) € 2,7 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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Geinvesteerd vermogen per 1-1	4.645.464	2.716.199	2.166.583	1.657.115	1.373.686	1.087.423
Lasten	378.964	332.067	33.162	16.571	13.737	10.874
Baten	-2.008.229	-581.684	-242.629	-	-	-
Afschrijving in jaar	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Saldo lasten en baten	-1.929.265	-549.617	-509.467	-283.429	-286.263	-289.126
Geinvesteerd vermogen per 31-12	2.716.199	2.166.583	1.657.115	1.373.686	1.087.423	798.298

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

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 2023 afgerond (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 van de coöperatie heeft aangegeven de overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren.

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 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Bestemmingsreserve per 1-1	547.577	972.321	1.572.761	2.267.022	2.969.145	3.615.439
Lasten - beheer en onderhoud	279.521	303.484	317.756	339.305	395.134	403.037
Lasten - dotatie aan voorziening	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765	41.765
Baten	-746.029	-945.690	-1.053.782	-1.083.193	-1.083.193	-1.083.193
Saldo lasten en baten	-424.744	-600.440	-694.261	-702.123	-646.294	-638.391
Bestemmingsreserve per 31-12	972.321	1.572.761	2.267.022	2.969.145	3.615.439	4.253.830

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement (na resultaatbestemming)

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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:
   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.

<u>Voorraad</u>

Indien een bedrijf opteert voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) wordt het perceel (tegen de economische waarde) ondergebracht in het 'erfpachtbedrijf'. T/m 31-12-2022 is € 66 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (51,8 ha; € 61,7 miljoen) en de investering in het containeroverslagterrein (€ 4,2 miljoen). In onderstaande tabel wordt de geprognosticeerde ontwikkeling van de balanspost weergegeven.

Investeringen in erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Meerjarenraming 2025	2026	2027
Geinvesteerd vermogen per 1-1	62.228.540	66.002.189	68.641.280	67.969.866	67.278.014	66.565.037
Uitgifte in jaar	4.401.062	12.140.970	-	-	-	-
Afkoop in jaar		-8.934.285				
Afwaardering / afschrijving in jaar	-627.413	-567.594	-671.414	-691.853	-712.977	-734.810
Geinvesteerd vermogen per 31-12	66.002.189	68.641.280	67.969.866	67.278.014	66.565.037	65.830.227

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

[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

(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

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.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Lasten	1.009.725	1.137.248	1.255.736	1.273.853	1.292.568	1.311.899
Baten	-2.830.404	-2.655.329	-3.132.620	-3.199.460	-3.207.967	-3.216.644
Saldo lasten en baten	-1.820.679	-1.518.081	-1.876.884	-1.925.607	-1.915.399	-1.904.745

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. 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 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	2025	Meerjarenraming 2026	2027
Voorziening groot onderhoud per 1-1	669.072	835.319	1.071.233	-	-	-
Lasten - beheer	117.875	123.955	126.221	128.532	130.889	133.293
Lasten - dotatie aan voorziening	166.247	235.914	-	-	-	-
Baten - bijdrage Almelo	-284.122	-359.869	-126.221	-128.532	-130.889	-133.293
Saldo lasten en baten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aan gemeente Almelo	-	-	-1.071.233	-	-	-
Voorziening groot onderhoud per 31-12	835.319	1.071.233	-	-	-	-

Tabel 8: beheer openbare ruimte

De afgelopen jaren is een voorziening voor (levensduur verlengend) groot onderhoud opgebouwd. Daarmee wordt ook in 2023 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 2024 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 2023 geraamde toevoegingen en onttrekkingen weergegeven.

	Verloopoverzicht voorzieningen	31-12-2022	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2023
1	Voorziening groot onderhoud parkmanagement	191.643	41.765	-230.000	3.408
2	Voorziening groot onderhoud openbare ruimte	835.319	0	0	835.319
		1.026.962	41.765	-230.000	838.727

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 2023 vindt een upgrade plaats van het brandmeld-/sprlinklersysteem en daarnaast wordt een aantal veldkasten aangepast.

De voorziening (€ 0,2 mln. per 31-12-2023) 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 (€ 0,9 mln. per 31-12-2022) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. Zoals hiervoor (in paragraaf 3.4) toegelicht wordt de voorziening terug betaalt aan de gemeente Almelo. In de voorliggende begroting is verondersteld dat dit in 2024 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 31-12-2022 heeft het RBT voor € 68 miljoen aan langlopende leningen en € 6,5 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 0,9% rente betaalt.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2022

lang lopende leningen (> 1 jaar)

lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
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	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%
	68.000.000				

kort lopende leningen (<1 jaar)

BNG	6.500.000	kasgeld	1-12-2022	4-1-2023	2,000%
	6.500.000				

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:
- Alle leningen kennen een vaste rente en derhalve is er geen renterisico op de vaste schuld.
- 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 (86%) langjarig is gefinancierd.

	ultimo 2022		ultimo 2021	
Lening O/G lang	68.000.000	86%	78.000.000	75%
Lening O/G kort	10.859.237	14%	25.513.357	25%
	78.859.237	100%	103.513.357	100%

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

In onderstaande grafiek wordt de financieringsbehoefte weergegeven per activiteit. Uit de grafiek wordt duidelijk dat de financieringsbehoefte in een steeds grotere mate samenhangt met de exploitatie van erfpachtgronden.



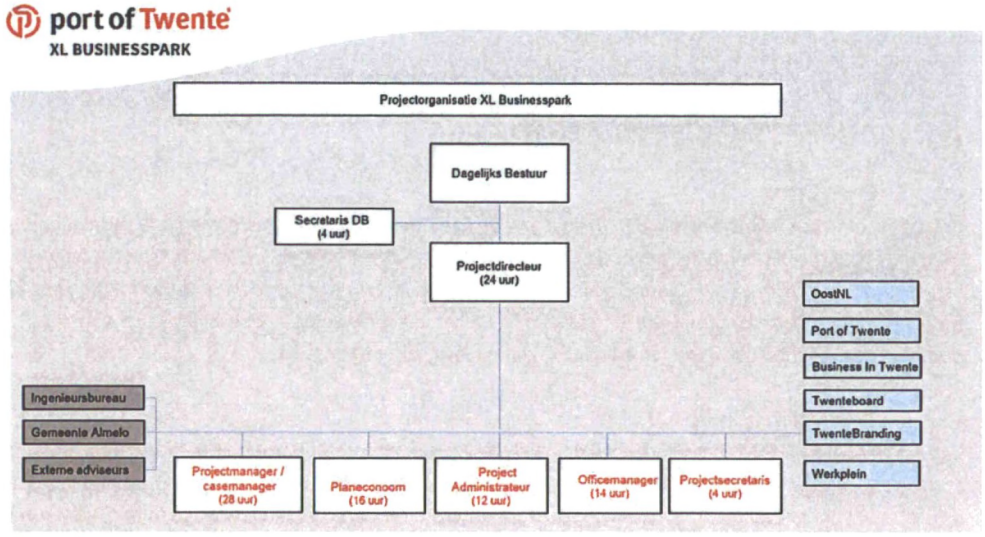
Figuur 2: financieringsbehoefte per activiteit

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 1-1-2023 kent de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	16 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	14 uur per week
Totaal (2,8 FTE)	-	102 uur per week



Figuur 3: organisatieschema

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

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

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 coöperatie. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen

port of Twente
XL BUSINESSPARK

(zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging (in financiële zin) feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Afgelopen jaar is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur heeft aangegeven de overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren.

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

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

Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten

T/m 31-12-2022 is (per saldo) € 8,8 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond (= boekwaarde). 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. In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting.

Grondexploitatiebegroting		Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2022		8.822.245	8.822.245
Kosten nominaal	6.160.089		
Kostenstijging	245.023		
Nog te maken kosten (K)		6.405.112	6.324.055
Opbrengsten nominaal	25.901.444		
Opbrengstenstijging	663.438		
Nog te realiseren opbrengsten (O)		26.564.882	26.364.756
1,00% Rente (nog te realiseren)		-220.861	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)			20.040.701
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025		-11.558.386	
2023 Resultaat op NCW per 1-1-2023 (bij 1% rente)			-11.218.456
2023 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen			-10.891.726

Tabel 12: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2023 (in euro's).

port of Twente
XL BUSINESSPARK

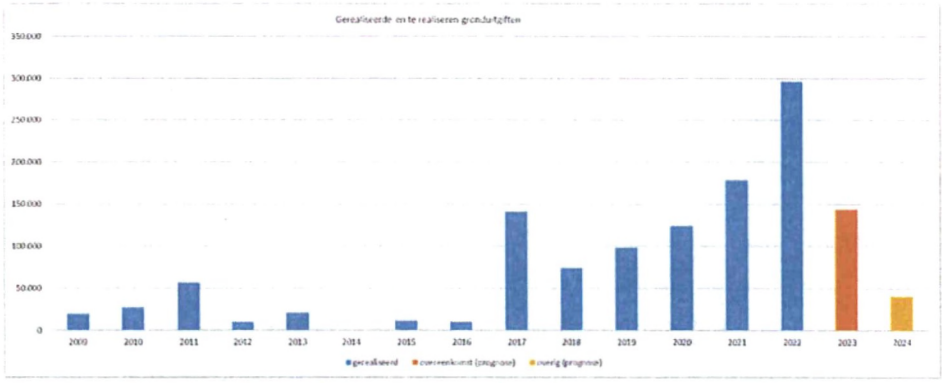
Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 6,4 miljoen aan nog te maken kosten en € 26,6 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In onderstaande tabel worden de daarbij gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

	2023	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%	1%
Kostenstijging	3,7%	2%	2%
Opbrengstenstijging	3,7%	2%	2%

Tabel 13: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige portefeuille van langlopende leningen. Hierover wordt 0,9% rente betaald. De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Meerjarige Economische Verkenning (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB)

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



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

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van circa 14 hectare in 2023 en circa 4 hectare in 2024. In onderstaande tabel wordt de uitgifteprognose gespecificeerd en afgezet tegen de in 2022 gerealiseerde transacties.

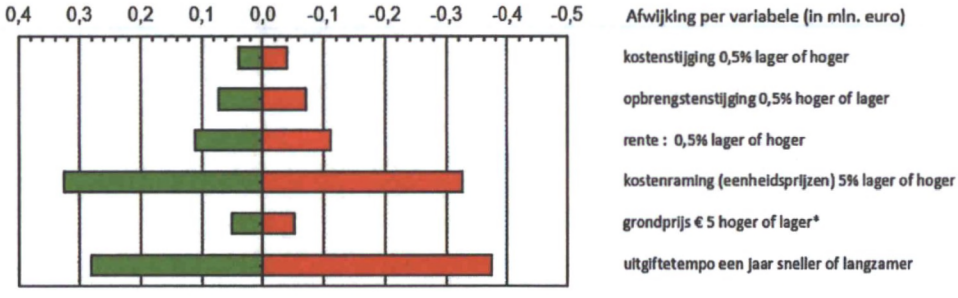
port of Twente
XL BUSINESSPARK

Voortgang gronduitgifte in m2	Prognose afname in grondexploitatie			stand van zaken 1-2-2023
	2022	2023	2024	
Gerealiseerd Q1 - Q3 2022				
Heylen - T-Port Circular	21.270			akte (gepasseerd)
Heylen - Citydockx	12.392			akte (gepasseerd)
Heylen - Kavel 4-2-c	939			akte (gepasseerd)
VDL grenscorrectie	364			akte (gepasseerd)
Holland Food Group (Daytona)	46.050			akte (gepasseerd)
Heembouw (ARA)	70.049			akte (gepasseerd)
SCI Port of Twente (Panattoni)	81.685			akte (gepasseerd)
Jalo	35.391			akte (gepasseerd)
Tecnotion	19.955			akte (gepasseerd)
Eurol Perceel 1	8.000			akte (gepasseerd)
Pijplijn 2023 (op basis van getekende overeenkomst)				
Heylen Warehouses (noord)		84.096		erfpachtovereenkomst
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst
Timberland		40.698		erfpachtovereenkomst
Verhuur aan CTT		5.528		huurovereenkomst
Overig				
Kavel achter Emergo			9.488	recht van eerste koop
Kavel ten zuiden Kees Smit (rechts; A; tender)			23.558	tender loopt
Erve 't Wolbert			7.732	tender start in Q2
	296.095	143.988	40.778	

Tabel 14: uitgifteprognose en in 2022 gerealiseerde transacties

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)

Ten opzichte van afgelopen jaar hebben bijstellingen verhoudingsgewijs een veel beperktere impact. Reden daarvoor is dat de doorlooptijd nog kort is. Over het merendeel van de kavels is bovendien een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de te hanteren grondprijs. Deze kavels zijn in de gevoeligheidsanalyse niet langer meegenomen.

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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

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

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het eindresultaat zich met 80% zekerheid in een bandbreedte begeeft van + € 1,6 miljoen (een winst van € 13,2 miljoen) en - € 1,6 miljoen (een winst van € 9,9 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 +/- € 4 miljoen naar +/- € 1,6 miljoen). Reden hiervoor is dat ten opzichte van vorig jaar een groter aandeel in de totale kosten en opbrengsten is gerealiseerd, waardoor het effect van risico's afneemt.

In 2021 was voor het eerst sprake van een winstgevende grondexploitatie. Het BBV schrijft voor dat deze winst geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Dit op basis van de methode 'percentage of completion', waarbij enkel winst wordt genomen waarover voldoende zekerheid bestaat. In onderstaande tabel wordt dit uitgewerkt. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels is in 2021 een winst van 2,1 miljoen en in 2022 een winst van € 5,8 miljoen genomen. In totaal kan nog € 3,6 miljoen aan winst worden genomen (in 2023 t/m 2025).

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.
Overeenkomstig de Algemene Erfpachtvoorwaarden ligt de rente voor tien jaar vast. Na afloop van deze tienjaarstermijn hebben bedrijven de mogelijkheid om te kiezen voor afkoop van de (resterende) grondwaarde, of kunnen zij opnieuw voor betaling van een canon opteren. De rente wordt dan opnieuw voor tien jaar vastgesteld, op basis van de dan actuele rente. Het risico dat op dat moment sprake is van een hogere rente ligt derhalve niet bij RBT.

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

Op dit moment is voor 51,8 ha gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal 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.

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Parkmanagement
In de overeenkomsten met bedrijven, algemene uitgiftevoorwaarden en statuten van de coöperatie is aangegeven dat de voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatieve vereniging parkmanagement. Tòt die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) en verzorgt RBT de inning van de jaarlijkse contributiebijdrage (Deelcanon B). Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarin het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) jaarlijks wordt gestort. Het Algemeen Bestuur wordt in het kader van de jaarstukken over 2022 voorgesteld om het exploitatiesaldo over 2022 te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement. Na resultaatbestemming 2022 bedraagt de reserve circa € 1 miljoen.

Investeringsbudget
In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Dit budget is in de periode 2017 t/m 2021 ingelegd en gestort in de reserve investeringsbudget. In deze periode is in totaal € 3,7 miljoen uit de reserve onttrokken, ten behoeve van de realisering van T-Port Logistic Campus en de vestiging van Bleckmann. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor 1. maatwerk in acquisitie en 2. investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. 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 in ieder geval te blijven reserveren binnen RBT, totdat het onderzoek van Firan is afgerond (volgens planning: medio 2023).

Algemene reserve
Het Algemeen Bestuur wordt in het kader van de jaarstukken over 2022 voorgesteld om het resultaat over 2022 (met uitzondering van het resultaat dat samenhangt met het beheer van de parkmanagement-voorzieningen) te storten in de Algemene Reserve. De algemene reserve neemt daardoor toe met 4,3 miljoen.

In onderstaande tabel wordt de algemene reserve weergegeven, inclusief het aandeel daarin per deelnemer.

Algemene reserve per 1-1-2022	256.313	(= resultaat 2020)
Dotatie aan algemene reserve (voorstel)	4.319.811	(= resultaat 2022)
Algemene reserve na resultaatbestemming	4.576.124	
Aandeel Almelo	1.052.508	23%
Aandeel Borne	366.090	8%
Aandeel Enschede	1.052.508	23%
Aandeel Hengelo	1.052.508	23%
Aandeel Overijssel	1.052.508	23%
Totaal	4.576.124	100%

Tabel 15: algemene reserve en aandeel daarin per deelnemer

Het resultaat over 2021 is uitgekeerd aan de deelnemers. Om voldoende liquide te blijven is dat dit jaar niet het voorstel. Daarbij speelt een rol dat 1. in 2024 twee leningen aflopen terwijl dan nog wel sprake is van financieringsbehoefte, 2. de rente het afgelopen jaar fors is toegenomen en 3. de gemeenschappelijke

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Jaarstukken 2022

Jaarverslag
Jaarrekening



port of Twente
XL BUSINESSPARK

Inhoud

Voorwoord van de directie		2
Deel I	**Jaarverslag**	**3**
1.	Inleiding	4
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	5
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	5
2.2	Ontwerp besluit	6
3.	Programmaverantwoording	7
3.1	Grondexploitatie	7
3.2	Realisatie openbare laad- en loskade	10
3.3	Parkmanagement	12
3.4	Erfpacht	13
3.5	Openbare ruimte	15
4.	De paragrafen	16
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	16
4.2	Financiering	17
4.3	Bedrijfsvoering	19
4.4	Verbonden partijen	20
4.5	Grondbeleid	21
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	24
Deel II	**Jaarrekening**	**27**
1.	De balans per 31 december	28
2.	Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	29
3.	Toelichtingen	30
3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	30
3.2	Toelichting op de balans per 31 december	32
3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	37
3.4	Taakveldoverzicht (IV3)	43
Deel III	**Overig**	**44**
1.1	Gebeurtenissen na balansdatum	44
1.2	Controleverklaring	44

datum 15-03-2022

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Voorwoord van de directie

2022 is voor wat betreft gronduitgifte een absoluut recordjaar geweest voor het XL Businesspark. In totaal werd 29,6 ha aan grond uitgegeven en gestart met de nieuwbouw van meerdere prachtige bedrijfsgebouwen, welke in 2023 in gebruik zullen worden genomen. Naar verwachting worden de laatste kavels op het XL Businesspark in 2023 en 2024 afgenomen en daarna bebouwd, waarmee de gemeenschappelijke regeling vervolgens in 2024/2025 kan worden afgesloten (oorspronkelijke doorlooptijd was tot 2036).

Ook zal in 2023 de nieuwe openbare kade in gebruik worden genomen, waarmee meer capaciteit zal worden gecreëerd voor de afhandeling van containers bij CTT. Naar verwachting zullen de komende jaren een aanzienlijk groter aantal containers over water worden vervoerd, waarmee een flinke bijdrage zal worden geleverd aan CO_2 reductie.

De versnelde uitgave van kavels en nieuwbouw van meerdere panden zal de komende jaren leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal medewerkers op het XL Businesspark en heeft tevens geleid tot een verbetering van het financiële resultaat.

Het pand van Bleckmann is het grootste circulaire distributiecentrum van Nederland, terwijl het pand van Stellar Development/ Heembouw een landschappelijke inpassing zal krijgen middels gebruik van een uniek groot "groen scherm" rond de kavel.

De vorig jaar benoemde energiecongestie (meer terug levercapaciteit uit zonnepanelen dan het netwerk aankan) is nog steeds een belangrijk item in gesprekken met netwerkbeheerders, provincie en bedrijven op het XL Businesspark. Verzwaring van het net door Tennet/Enexis wordt niet eerder voorzien dan in 2028. Het opzetten van een Energy Hub met mogelijkheden van optimaliseren van vraag en aanbod in combinatie met (tijdelijke) opslag van energie in batterijen en mogelijk waterstof wordt momenteel onderzocht.

Daarnaast wordt momenteel regionaal onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe bedrijventerreinen i.v.m. schaarste bij nagenoeg alle Twentse gemeenten. Onderdeel van dat onderzoek is o.a. de zogenaamde kanaalsprong, een bedrijventerrein aan de A35, in het verlengde van het XL Businesspark en aan de overzijde van het kanaal.

De gerealiseerde gronduitgifte en verwachtingen betekenen dat de grondexploitatie verder verbeterd is.

Jan Geerdink
Projectdirecteur

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Deel I Jaarverslag

port of Twente
XL BUSINESSPARK

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2022. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening van RBT.

Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (de herziene begroting 2022). Op basis hiervan kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt ter controle voorgelegd aan de accountant.

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

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 29 maart 2022
Vergadering Algemeen Bestuur juni 2022

Onderwerp: Jaarstukken 2022

Wij stellen u hierbij voor:
1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2023 (een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
- Het risicoprofiel per 1-1-2023 (een bandbreedte van een winst van € 9,9 miljoen en € 13,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagement-voorzieningen (€ 424.744) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 4.319.811) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2022, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

Overwegingen
Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2022 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Haar rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2022 verleent u ons bestuur décharge voor het dienstjaar 2022, voor zover het de in de jaarstukken opgenomen baten en lasten betreft. De opzet van de jaarstukken is gebaseerd op de Financiële Verordening van het RBT en het daarin aangegeven Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (B.B.V.). In de verschillenanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de "Jaarstukken 2022" en anderzijds de herziene Begroting 2022.

In 2022 is een batig resultaat gerealiseerd van € 4.744.554. Dit resultaat betreft het saldo van de exploitatie van erfpachtgronden (€ 1.820.679 winst), het parkmanagement (€ 424.444 winst), de afwaardering van parkmanagementvoorzieningen (€ 300.000 verlies), de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen (€ 1.776.168 verlies), de geschatte vennootschapsbelasting (€ 1.225.000 verlies) en de winst die in 2022 op de grondexploitatie wordt genomen (€ 5.800.300). Voorgesteld wordt om het exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant te storten in de algemene reserve. De algemene reserve neemt daardoor toe met € 4.319.811.

Vorig jaar is het resultaat (over 2021) uitgekeerd aan de deelnemers. Om voldoende liquide te blijven, is dat dit jaar niet het voorstel. In paragraaf 4.6 wordt daarop een nadere toelichting gegeven.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter
A. Maathuis

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 29 maart 2022

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

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
- De grondexploitatie per 1-1-2023 (een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
- Het risicoprofiel per 1-1-2023 (een bandbreedte van een winst van € 9,9 miljoen en € 13,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagement-voorzieningen (€ 424.744) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 4.319.811) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2022, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van juni 2022.

Voorzitter	Secretaris
A. Maathuis	G. Kosters

port of Twente
XL BUSINESSPARK

3. Programmaverantwoording

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Dit betreft grondexploitatie, de realisatie van een openbare kade, het parkmanagement, het erfpachtbedrijf en het beheer van de openbare ruimte. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling zoals verwoord in de (herziene) begroting voor 2022 en de wijze waarop ernaar gestreefd is om het omschreven doel te bereiken.

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het RBT is te voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente.

Werkgelegenheid
Om inzicht te verkrijgen in de werkgelegenheid, is een uitvraag gedaan onder de op het terrein gevestigde bedrijven. Hieruit blijkt dat per 31-12-2022 circa 1.030 medewerkers in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is er (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 500 - 550 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann, Kees Smit en Timberland). Het aantal medewerkers per 31-12-2022 is minder dan een jaar eerder, met name omdat VDL per november gestopt is met de productie van gasturbines op het XL Businesspark en het merendeel van haar medewerkers heeft overgeplaatst naar VDL ETG aan de Bornsestraat in Almelo. Met de uitvraag is alleen inzicht gekregen in de directe werkgelegenheid. Tegelijkertijd brengt de bouw ook (tijdelijk) werkgelegenheid met zich mee en ontstaan er banen bij bijvoorbeeld toeleveranciers.

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

- het verwerven van ruwe bouwgrond	(afgerond)
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	(98% € gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(91% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(93% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(91% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(85% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(67% € gerealiseerd)

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

Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen gaan realiseren. In potentie kan in totaal circa 54 GWh per jaar aan opwek via zonnepanelen worden gerealiseerd. Eén partij heeft voor reeds gerealiseerde zonnepanelen een toezegging voor terug levering gekregen. Overige partijen hebben voorbereidingen getroffen om panelen te plaatsen, maar ervaren dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor terug levering, vanwege congestie op het net. Het gaat daarbij om circa 32 GWh per jaar aan potentiële opwek via zonnepanelen dat niet wordt terug geleverd. Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te verzwaren. Verwachting van TenneT en Enexis is dat

het net in 2028/2029 voldoende is verzwaard. Om te onderzoeken of al eerder een (tijdelijke) oplossing mogelijk is, is door de provincie Overijssel en RBT opdracht verstrekt aan Firan om te onderzoeken hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar kunnen worden verbonden (energy hub). Firan zal haar aanbevelingen in de eerste helft van 2023 rapporteren.

Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie

T/m 31-12-2022 is € 8,8 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Dit betreft het saldo van € 168,5 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 159,7 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. 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 winst van € 7,7 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 3,8 miljoen op eindwaarde. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt separaat begroot binnen de begroting van RBT.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2023	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
Grex 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,2 mln.	€ 10,9 mln.
Grex 1-1-2022	€ 7,7 mln.	€ 7,6 mln.	€ 7,3 mln.
Verschil t.o.v. 2022:	**€ 3,8 mln.**	**€ 3,6 mln.**	**€ 3,6 mln.**

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2023 met de grondexploitatie per 1-1-2022

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat in 2022 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (29,6 hectare, ten opzichte van 20 hectare) en dat de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is veelal opgenomen dat de grondprijs tot het passeren van de akte wordt bijgesteld op basis van de CPI-index. Deze index liet afgelopen jaar een stijging van 10% zien en dit heeft een groot effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgiften.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar wordt verwezen naar paragraaf 4.5.1. De risicoanalyse komt aan de orde in paragraaf 4.5.2. Op de volgende afbeelding wordt de actuele stand van zaken grafisch weergegeven.

port of Twente
XL BUSINESSPARK



Figuur 1: stand van zaken gronduitgifte (de per 31-12-2022 geleverde percelen zijn rood weergegeven, de percelen waarover overeenkomsten zijn gesloten of binnenkort worden gesloten zijn gearceerd)

In 2022 is 29,6 hectare uitgegeven, aan Heylen Warehouses (3,5 hectare), Daytona Development (4,6 hectare), Heembouw (7 hectare), Panattoni (8,2 hectare), Tecnotion (2 hectare), Jalo Biopellets (3,5 hectare) en Eurol (0,8 hectare). In totaal is t/m 31-12-2022 107 hectare uitgegeven (86% van het terrein). Over nagenoeg alle resterende gronden zijn overeenkomsten gesloten, waardoor het terrein op dit moment is 'uitverkocht'. Voor Erve 't Wolbert (het erf ten noorden van natuurgebied de groene delta) is in 2022 een tenderprocedure voorbereid, welke begin 2023 start.

Bovenwijkse voorzieningen
Conform artikel 4.6 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In 2022 is € 1.776.168 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 29,6 hectare). In 2021 is in het kader van de evaluatie afgesproken dat de afdrachten door RBT worden voldaan en dus niet meer separaat worden doorbelast aan de deelnemers (zoals tot en met 2020 gebruikelijk). De afdracht leidt derhalve tot een resultaat binnen RBT. Dit resultaat is negatiever dan voor 2023 begroot omdat de uitgifte sneller verloopt dan verwacht.

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

port of Twente
XL BUSINESSPARK

Investeringen in de grondexploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2022 (saldo)		50.388.432	
Totaal lasten in 2022	2.650.428	2.026.074	624.354
Totaal baten in 2022	-27.021.153	-43.592.262	16.571.109
Saldo lasten en baten	-24.370.725	-41.566.188	17.195.463
Geinvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2022 (saldo)		8.822.244	
In 2021 genomen winst		2.148.663	
Winstneming in boekjaar 2022	1.767.251	5.800.300	-4.033.049
Onderhanden werk per 31-12-2022		16.771.207	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen grondexploitatie

Het geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) nam in 2022 af met € 41,6 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 24,4 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan afgelopen jaar verwacht (in plaats van 20 hectare is 29,6 hectare uitgegeven) en de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. Voor een uitgebreidere toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Het BBV schrijft voor dat de winst op de grondexploitatie geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels kan in 2022 een winst van € 5,8 miljoen worden genomen. Dat is € 4,0 miljoen meer dan begroot, omdat de uitgifte sneller verloopt dan vorig jaar verwacht. In paragraaf 4.6 wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

3.2 Realisatie openbare laad- en loskade

In 2013 is op het XL Businesspark een openbare laad- en loskade en containeroverslagterrein opgeleverd. Deze laad- en losfaciliteiten versterken het internationale vestigingsklimaat en worden intensief gebruikt, door logistieke én technologische bedrijven. Het Algemeen Bestuur heeft bij vaststelling van de begroting 2020 besloten om de openbare kade met 150 meter uit te breiden, om de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op de bestaande combiterminal op te kunnen vangen. Er wordt een nieuwe openbare kade gerealiseerd, zodat (daarna) de bestaande openbare kade kan worden verhuurd aan CTT (onder marktconforme condities). In 2022 is hierover een herziene huurovereenkomst met CTT gesloten.

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. 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.