Eshuis
Registeraccountants



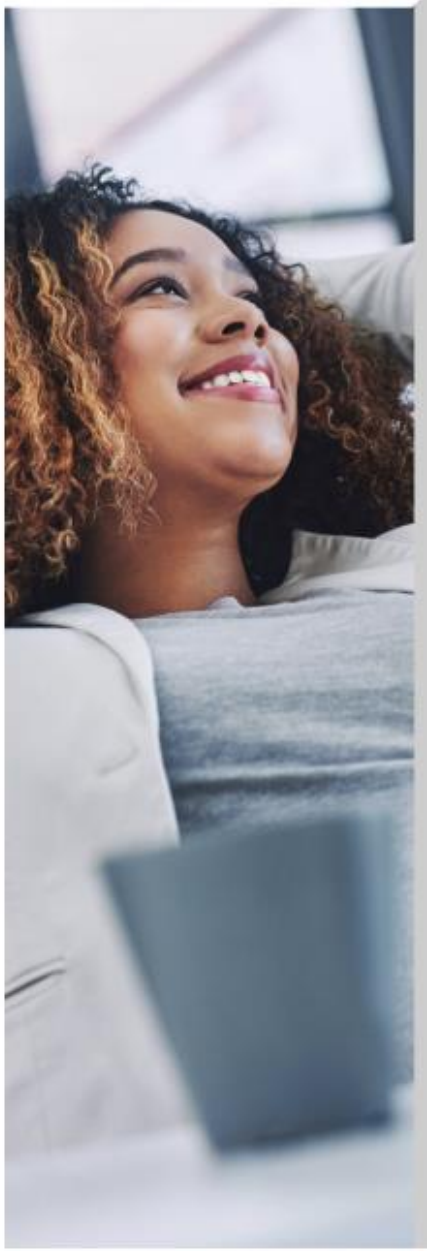
Accountantsverslag 2020

Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente

19 maart 2021

Samen slimmer. Sterker samen.

Eshuis
Registeraccountants



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

Twentepoort Oost 14a

7609 RG Almelo

Postbus 206

7600 AE Almelo

Tel. 088-500 95 00

E-mail info@eshuis.com

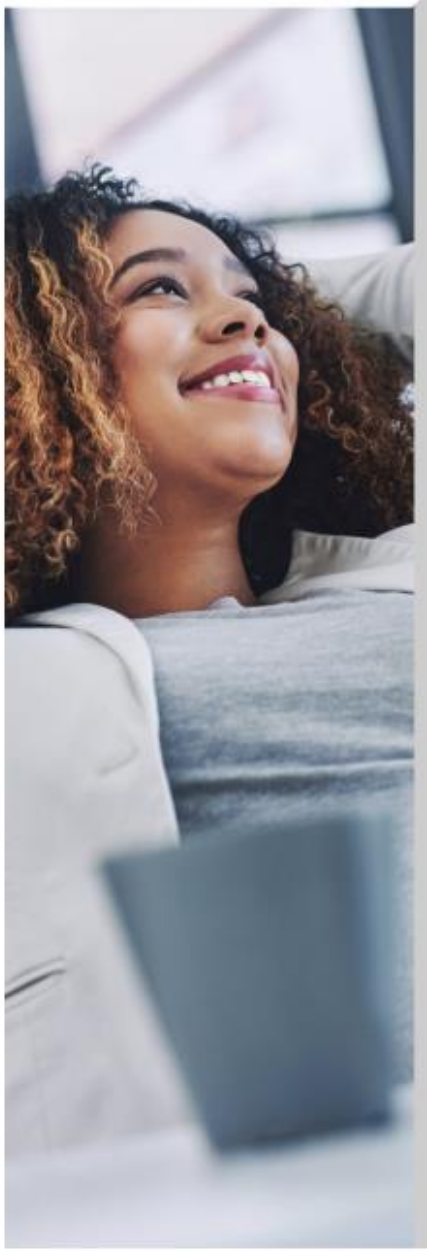
Behandeld door: A. van Dijk RA
Ons kenmerk: 1013512-2020/AVD
Datum: 19 maart 2021

Betreft: Accountantsverslag 2020

Geachte leden van het algemeen en dagelijks bestuur,

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

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



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

Met vriendelijke groet,
Eshuis,
Registeraccountants

drs. E. Dijkgraaf RA

Samen slimmer. Sterker samen.

Eshuis
Registeraccountants



Inhoudsopgave

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



1. Bestuurlijke samenvatting

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



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



2. Bevindingen jaarrekening

2.1 Materiële vaste activa, investeringen met economisch nut

Gronden en terreinen

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

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

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

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



In erfpacht uitgegeven gronden

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

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

2.2 Materiële vaste activa, investeringen met maatschappelijk nut

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

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



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

2.3 Voorraden onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie

Algemeen

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

Boekwaarde en geactualiseerde exploitatieopzet per 1 januari 2021

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



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

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

Uitgangspunten exploitatieopzet per 1 januari 2021

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

2.4 Interne (financiële) beheersing en projectorganisatie

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



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

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

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

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

2.5 Frauderisicoanalyse

Bestuur en directie

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



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

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

Accountant

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

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



3. Bevindingen rechtmatigheid

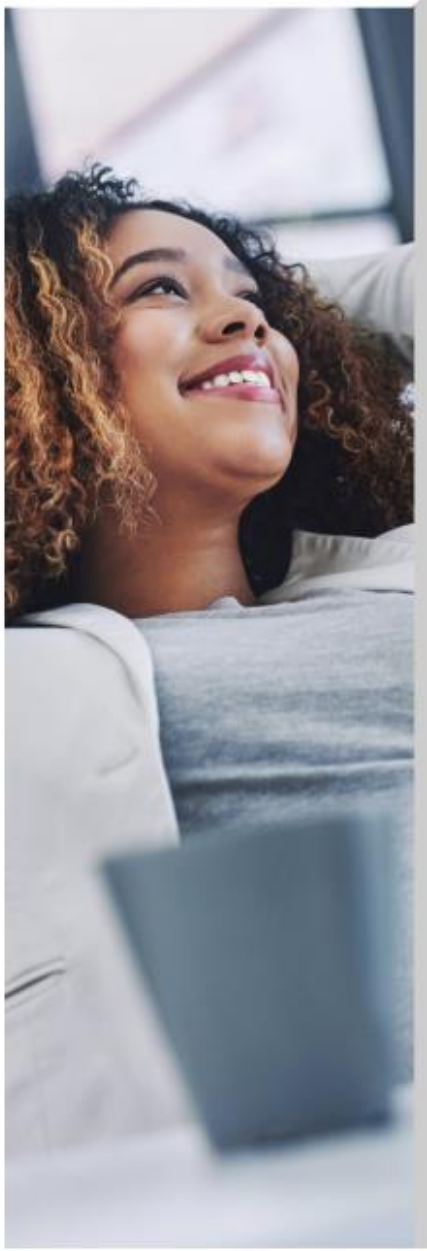
3.1 Begrotingsrechtmatigheid

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

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

3.2 Rechtmatigheidsverklaring vanaf 2021

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



4. Financiële positie

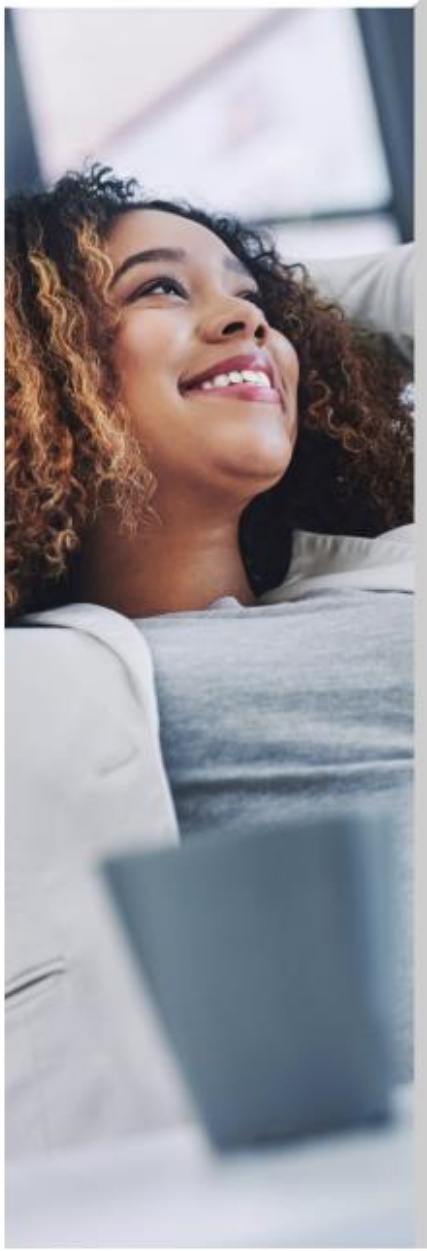
4.1 Eigen vermogen

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

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

Beantwoording vraag 1

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



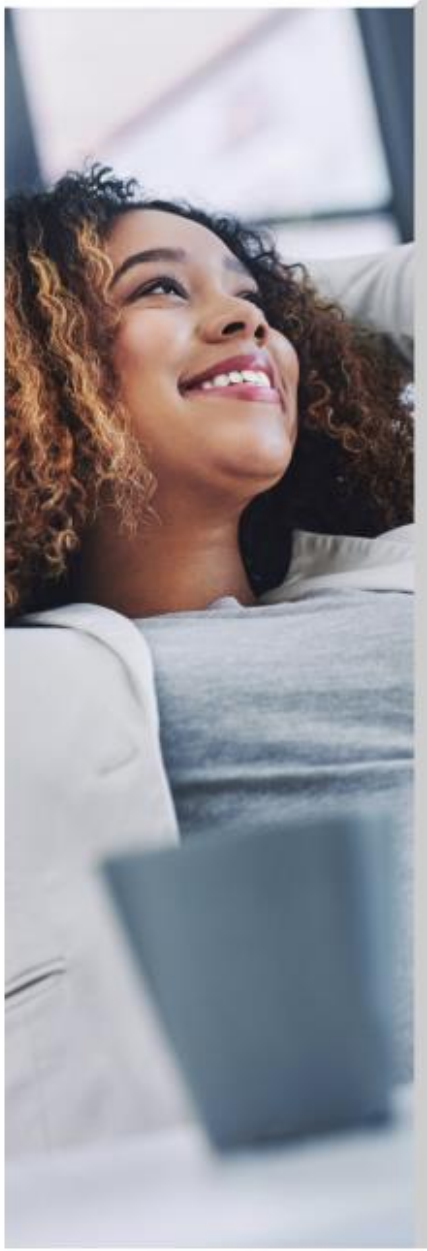
Beantwoording vraag 2

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

4.2 Langlopende schulden

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

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



5. Overzicht van baten en lasten

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

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



6. Bijlagen

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

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

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



Bijlage 2: Controleaanpak en materialiteit

Controleaanpak en uitvoering controle

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

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

Goedkeurings- en rapporteringstolerantie

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

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



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

Vraagstelling

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

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

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

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

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

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



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

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

Uitwerking beantwoording

Algemeen

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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



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

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

Beantwoording vraag 1

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

Beantwoording vraag 2

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

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



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

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

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

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



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

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

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



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

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

Naar aanleiding van deze berekening merken wij het volgende op:

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



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

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

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