

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1074347	Vranken, Harrie	RU-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Jaarstukken 2014 begroting 2015 / 2016 en grondexploitatie Regionaal Bedrijventerrein Twente			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken
2. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de herziene grondexploitatie en risicoanalyse per 1-1-2015, de (herziene) begroting 2015, de (voorlopige) begroting 2016 en de meerjarenraming 2017 - 2019.
3. Kennis te nemen van het rapport van bevindingen van de accountant.
4. Kennis te nemen van de Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo is deelnemer in het XL Businesspark Twente. Vanuit die deelneming neemt de gemeenteraad een standpunt in over de (financiële) jaarstukken over 2014 en de vooruitzichten voor de komende jaren. De raad heeft besloten hiermee in te stemmen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1074347	Vranken, Harrie Steenwijk, Christiaan	RU-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Jaarstukken 2014 begroting 2015 / 2016 en grondexploitatie Regionaal Bedrijventerrein Twente			



PROGRAMMA / FACET - AGENDA

01 - Werk verbindt

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het Dagelijks Bestuur van het RBT heeft ons college de volgende stukken aangeboden:

- Jaarstukken 2014
- Rapport van bevindingen van de accountant
- Herziening begroting 2015, begroting 2016 en meerjarenraming 2017 - 2019
- Grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse
- Aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad
- Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente

Conform de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente dient de raad in de gelegenheid te worden gesteld hier haar gevoelen over kenbaar te maken.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

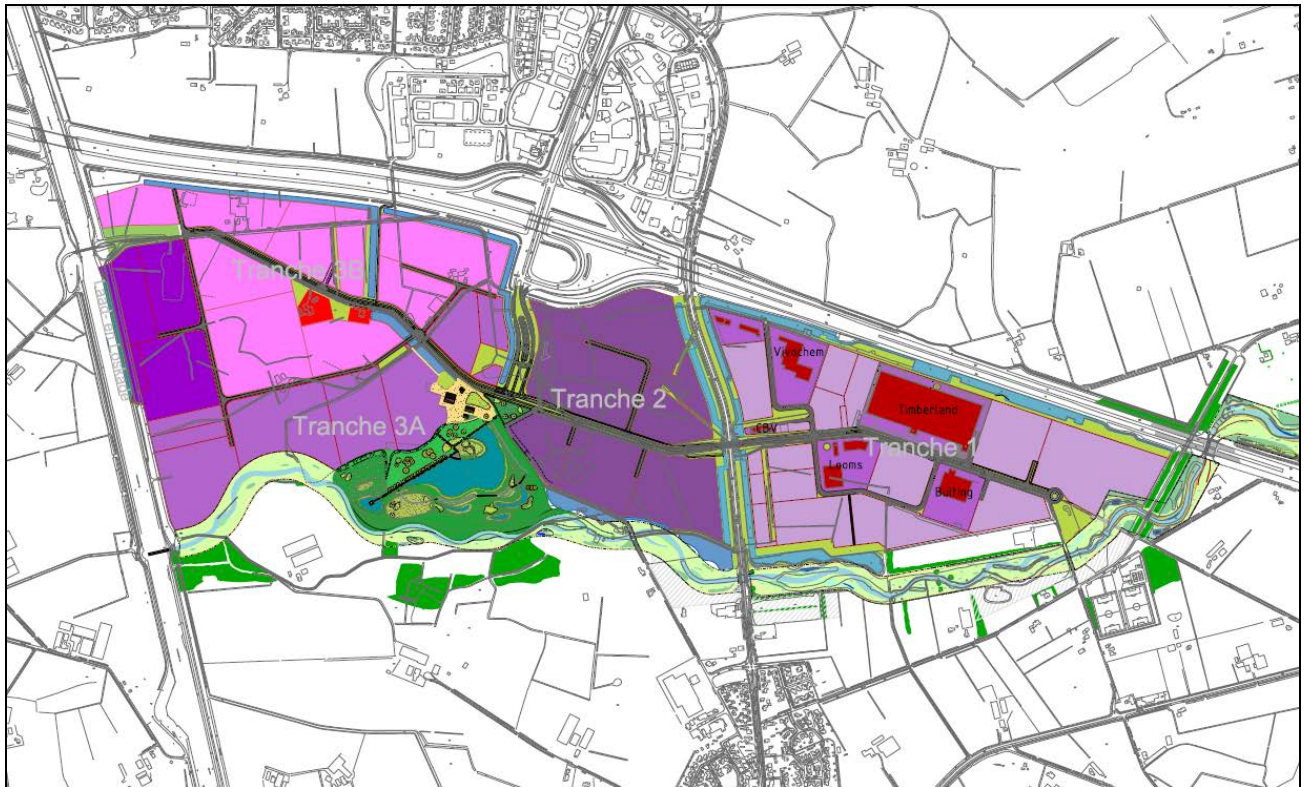
Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken
2. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de herziene grondexploitatie en risicoanalyse per 1-1-2015, de (herziene) begroting 2015, de (voorlopige) begroting 2016 en de meerjarenraming 2017 - 2019.
3. Kennis te nemen van het rapport van bevindingen van de accountant.
4. Kennis te nemen van de Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente.

BESPREEK - EN BESLISPUNTEN

XL Businesspark Twente: korte schets

Het regionale bedrijventerrein XL Businesspark Twente ligt in de gemeente Almelo en wordt begrensd door de A35, het Twentekanaal en de "natte doorbraak".



Het XL Businesspark Twente is op initiatief van de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo en de provincie Overijssel tot stand gekomen. XL-park is een duurzaam bedrijventerrein, in hoofdzaak bedoeld voor bedrijven uit de sectoren industrie, transport en distributie met 20 tot 50 arbeidsplaatsen per hectare en een terreinbehoefte vanaf 2 hectare. Het terrein is bruto 182 hectare groot waarvan bijna 122 hectare uitgifbaar. XL-park, dat direct ontsloten is via de A35, biedt de mogelijkheid om grote ruimtevragers in Twente te houden of naar deze omgeving te halen.

Voor de totstandkoming van het XL-park is op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR) een Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) opgericht met als deelnemers de vier gemeenten en de provincie. Het Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur van het RBT zijn conform de Gemeenschappelijke Regeling samengesteld uit leden van de colleges van Burgemeester en Wethouders van de betrokken gemeenten en Gedeputeerde Staten. De provincie en de steden nemen ieder voor 23% deel in de exploitatie van het RBT en de gemeente Borne voor 8%.

Behandeling jaarstukken, grondexploitatie en begroting XL Business Park in gemeenteraden en provinciale staten

In artikel 20 en 21 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente wordt verwoord dat het dagelijks bestuur jaarlijks de jaarstukken, de grondexploitatie en de begroting toezendt aan provinciale staten van Overijssel en aan de raden van de deelnemende gemeenten, die ten aanzien van de jaarstukken, binnen acht weken na ontvangst schriftelijk bezwaren kenbaar kunnen maken aan het algemeen bestuur. Daarnaast dienen zij binnen acht weken na ontvangst van de begroting en de grondexploitatie, schriftelijk hun gevoelens daarover kenbaar te maken.

Via de jaarstukken, bestaande uit het jaarverslag en de jaarrekening, legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (begroting). Hierdoor kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd.

Door middel van de grondexploitatie wordt een beeld gegeven van het (begrote) eindresultaat van het XL Businesspark Twente (de terugverdien capaciteit van de gerealiseerde investeringen). De grondexploitatiebegroting bevat onder andere een raming van nog te realiseren grondaankopen, civieltechnische investeringen, plankosten en rentekosten evenals een begroting van nog te realiseren grondopbrengsten. Het eindresultaat van de grondexploitatie wordt na afsluiting, in overeenstemming met artikel 22 van de gemeenschappelijke regeling, via de daartoe vastgestelde verdeelsleutel over de deelnemende gemeenten en de provincie verdeeld.

De begroting wordt grotendeels afgeleid van de grondexploitatie, maar dient niet ter bepaling van het resultaat. De begroting fungeert als financieel en inhoudelijk kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur opereert. Daarmee vormt de begroting 2015, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. Via de meerjarenraming tenslotte, wordt inzage gegeven in lasten en baten op langere termijn.

Jaarstukken 2014

De jaarstukken zijn qua opbouw gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening Regionaal Bedrijventerrein Twente, vastgesteld door het Algemeen Bestuur in augustus 2005. Rapportage vindt plaats op basis van de vier activiteiten (programma's) waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie (1), parkmanagement investeringen (2), erfpachtexploitatie (3), de aanleg van de laad- en loskade (4), onderhoud en beheer parkmanagementvoorzieningen (5), onderhoud en beheer openbare ruimte (6) erfpachtbedrijf (7). Programma 4 is specifiek ingesteld ten behoeve van de verantwoording jegens de subsidieverstrekker.

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt met € 7,5 miljoen op. Bij de behandeling van de begroting 2014 werd verwacht dat het geïnvesteerd vermogen zou oplopen met € 1,9 miljoen. De begroting is overschreden met €5,6 miljoen.

De voornaamste reden voor de overschrijding is dat de levering van zeven hectare bouwgrond waarvoor overeenkomsten zijn gesloten in 2014 niet kon plaatsvinden (€ 7,9 miljoen minder inkomsten dan begroot). De levering kon niet plaatsvinden doordat geen omgevingsvergunning kon worden afgeven als gevolg van bezwaren uit de omgeving. Hierdoor is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf (€ 1,6 miljoen meer kosten dan begroot). De totale investeringen zijn achtergebleven op de planning (€ 3,9 miljoen minder kosten dan begroot). Er zijn geringere kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt, geen uitgaven gedaan voor de centrale blusvoorziening, en er heeft geen afdracht in het fonds bovenwijks plaatsgevonden.

In de jaarrekening wordt aandacht besteed aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Deze wet is met ingang van 1 januari 2013 van toepassing en stelt normen aan de hoogte van de bezoldigingen in de (semi)publieke sector. In de jaarrekening 2013 is gemeld dat 2 functionarissen (waaronder de directeur) meer ontvangen dan de norm, bij omrekening naar een (theoretische) full time betrekking. In zijn brief aan het Algemeen Bestuur van het openbaar lichaam RBT d.d. 24 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Hengelo aangedrongen op spoedige herziening van de bezoldiging van medewerkers van het projectbureau, in casu de directeur en de casemanager, en deze in overeenstemming te brengen met de WNT.

De vergoeding van de projectdirecteur is in overeenstemming gebracht met de WNT-norm en in onderling overleg is overeengekomen dat de met hem gesloten dienstverlenings- overeenkomst per 1 januari 2015 is geëindigd. De vergoeding voor de casemanager heeft het Bestuur verlaagd naar € 110, = per uur (exclusief btw). De casemanager kan zich niet vinden in het op hem van toepassing zijn van de WNT en de verlaging van de vergoeding. Met de casemanager is daarom een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin op basis van artikel 96 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan de kantonrechter in Amsterdam een voor beide partijen bindend oordeel wordt gevraagd over het van toepassing zijn van de WNT en de door het Bestuur eenzijdig verlaagde vergoeding.

De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young. De accountant geeft een goedkeurende verklaring met beperking af. Dit houdt in dat men de jaarrekening goedkeurt, uitgezonderd het gevolg van onzekerheid over het uitgiftetempo. Dit komt tot uiting in hun rapportage (bijgevoegd). Bij het onderdeel "risicoanalyse" in dit advies wordt hierop nader ingegaan.

Grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse

De grondexploitatie per 1 januari 2014 sloot op een tekort van € 15 miljoen (netto contant per 1 januari 2014). Op prijspeil 1 januari 2015 (verhoogd met rente) is dat € 15,5 miljoen. De grondexploitatie per 1 januari 2015 sluit op een tekort van € 19,3 miljoen en verslechtert daardoor met € 3,8 miljoen.

In de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie werd verondersteld dat de grondprijs (van gemiddeld € 125, - per m2) in 2014 zou worden verhoogd (0,5 % prijsverhoging en 2 % inflatiecorrectie). Het Dagelijks Bestuur stelt nu voor deze verhoging niet door te voeren gegeven de op dit moment historisch lage inflatiecijfers en de huidige marktontwikkelingen. Dit resulteert in een negatief effect van € 2 miljoen, netto contant per 1-1-2015.

Vorig jaar heeft het Dagelijks Bestuur de raad geïnformeerd over het feit dat de plankostenraming niet langer voldoende is en dat er gedetailleerd onderzoek naar zou worden gedaan. Het onderzoek is uitgevoerd door Oosterveld Grondbedrijf Advisering. Het adviesbureau raamt de nog te verwachten kosten, op basis van een inventarisatie van alle nog te verrichten werkzaamheden en marktconforme tarieven op € 11,3 miljoen (2014 t/m 2031). In de laatst vastgestelde grondexploitatie was € 7,3 miljoen begroot voor plankosten. Uit het onderzoek komt naar voren dat het mogelijk is om € 2 miljoen op overheadkosten te besparen. In dat geval is niet € 11,3 miljoen maar circa € 9,3 miljoen benodigd.

Het Dagelijks Bestuur stelt voor om het plankostenonderzoek in de grondexploitatie te verwerken en de hierin opgenomen bezuinigingsmogelijkheden (taakstellend) te betrekken bij uitwerking van de toekomstige organisatiestructuur. Op basis hiervan worden de plankosten verhoogd met (nominaal) € 2 miljoen (in plaats van met € 4 miljoen). Op netto contante waarde per 1-1-2015 resulteert dit in een verslechtering van de grondexploitatie van € 1,8 miljoen.

De rekenparameters zijn bijgesteld. Er wordt niet langer uitgegaan van een jaarlijkse verhoging van de grondprijs, maar slechts met inflatiecorrectie (2% vanaf 2017). Dit heeft een negatief effect van € 4,5 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Tegelijkertijd is ook de begroting van rentekosten naar beneden bijgesteld. Daarmee wordt het financieel effect van bijstelling van de opbrengststijging grotendeels teniet gedaan.

De omgevingsvergunning voor C.T.T. en Eurol kon nog niet worden afgegeven (als gevolg van bezwaren van omwonenden). Hierdoor worden deze opbrengsten later gerealiseerd (naar verwachting in 2015).

Op korte termijn lijken de vooruitzichten, ondanks de moeilijke marktomstandigheden, goed. Toch maakt het Dagelijks Bestuur zich zorgen over het afzettempo. Mede als gevolg van de economische recessie, is het geprognosticeerde uitgiftetempo tot op heden niet gehaald (uitzondering hierop vormt het jaar 2011, waarin Timberland zich vestigde). Om die reden wil het bestuur de gronduitgifte nauwgezet monitoren en de acquisitie-inspanningen intensiveren.

De grondexploitatie is qua uitgiftetempo gebaseerd op onderzoek van Ecorys (2012). Hieruit bleek dat het reëel is dat na aanleg van een laad- en loskade en bij vestiging van een containerterminal, jaarlijks 6 hectare bedrijventerrein wordt uitgegeven. Ook uit het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de Visie Bedrijventerreinen Netwerkstad (2013) komt deze verwachting naar voren. De afgelopen jaren zijn de acquisitie-inspanningen met de oprichting van de Port of Twente (speciaal gericht op de logistieke sector) fors verhoogd.

De provincie Overijssel neemt ten aanzien van de grondexploitatie een minderheidsstandpunt in. Gezien de ontwikkeling van de grondexploitatie de afgelopen jaren en onzekerheid met betrekking tot het uitgiftetempo, neemt de provincie het standpunt in om behoudendheid te betrachten ten aanzien van de grondexploitatie. De provincie acht het bovendien niet opportuun om uit te gaan van mogelijkheden tot besparing, die ingegeven zijn met onzekerheden. Daarom is de provincie van mening dat een grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen toekomstbestendig is. Dit bedrag is opgebouwd uit het tekort van de basisgrondexploitatie op prijspeil 1 januari 2015 (€ 15,5 miljoen) vermeerderd met extra plankosten exclusief bezuinigingstaakstelling (€ 3,6 miljoen), het niet verhogen van de grondprijs over 2014 (€ 2 miljoen), bijstelling van de rekenparameters bij gelijkblijvende rentepercentages (€ 4,5 miljoen) en een bijstelling van de grondprijs t.b.v. 15 ha logistieke bedrijvigheid (€ 6,4 miljoen).

Ernst & Young geeft aan gerede twijfel te hebben ten aanzien van het afzettempo van 6 hectare per jaar waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden. De accountant geeft aan dat de toekomstige afzet waarschijnlijk lager zal zijn dan geraamd. De inschatting is gebaseerd op een scenarioanalyse, die is opgesteld door vastgoedspecialisten van Ernst & Young aan de hand van de historische gegevens, de aanwezige kennis van de marktsituatie en de ontwikkelingen binnen het RBT. Om inzicht te krijgen in het financieel effect van een langzamere uitgifte heeft het Dagelijks Bestuur op verzoek van de accountant een berekening laten maken op basis van 4 hectare uitgifte jaarlijks in plaats van 6 hectare. In dat geval sluiten de grondexploitatiebegroting en de parkmanagementbegroting op een tekort van (in totaal) € 29,6 miljoen (op netto contante waarde per 1-1-2015). Omdat het uitgiftetempo onzeker is, heeft de accountant een goedkeurende verklaring 'met beperking' afgegeven. Dit houdt in dat de jaarrekening is goedgekeurd, echter uitgezonderd het gevolg van de aanwezige onzekerheid met betrekking tot het gecalculeerde afzettempo. Dit binnen een bandbreedte van € 19,4 miljoen en € 29,6 miljoen (uitgaande van resp. 6 en 4 hectare).

Herziening begroting 2015, begroting 2016 en meerjarenraming 2017 – 2019

De (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee is de nu voorliggende begroting over 2015, de basis voor jaarverslaglegging over het lopende kalenderjaar (2015). De begroting is, evenals de jaarrekening, opgebouwd uit de zeven activiteiten (programma's), waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie (1), parkmanagement investeringen (2), erfpachtexploitatie (3), de aanleg van de laad- en loskade (4), onderhoud en beheer parkmanagementvoorzieningen (5), onderhoud en beheer openbare ruimte (6) erfpachtbedrijf (7).

De grondexploitatiebegroting (met op dit moment een looptijd tot en met 2032) biedt een weergave van het eindresultaat van het XL Businesspark (programma 1, bouwgrondproductie). De nu voorliggende begroting, die hieruit grotendeels wordt afgeleid, dient niet ter bepaling van het resultaat, maar fungeert als budgetkader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. De begroting voor 2016 komt gelijktijdig aan bod. Deze begroting geldt als voorlopig financieel kader. Bij actualisatie van de grondexploitatie (per 1-1-2016) wordt de begroting 2016 op basis van voortschrijdend inzicht herzien en nader uitgewerkt. Hetzelfde geldt voor de meerjarenraming (2017 - 2019), die jaarlijks ter vaststelling wordt aangeboden aan het Algemeen Bestuur.

Het afgelopen jaar was er sprake van een toename in belangstelling voor vestiging op het XL Businesspark. Ondernemers wijzen op een voorzichtig economisch herstel en oriënteren zich op de mogelijkheden. Daarbij gaat het om zowel logistieke als industriële bedrijven. De aanwezigheid van een laad- en loskade en de geplande opening van de Combiterminal Twente (C.T.T.) speelt daarbij een belangrijke rol. De gesprekken met bedrijven hebben momenteel betrekking op een groot deel van de kavels in tranche 1 en tranche 3a. Verwachting is dat, naast de uitgiften aan C.T.T. en Eurol (in totaal circa 7 hectare), in 2015 zes hectare bouwgrond wordt uitgegeven. Dat lijkt realistisch op basis van gesprekken met diverse gegadigden. Verwachting is daarom dat de prognose die naar voren kwam uit het onderzoek van Ecorys, in 2015 wordt gehaald.

Intentieverklaring verkenning overname belang RBT

Om het XL Businesspark aantrekkelijk en concurrerend in de markt te zetten, is financiële slagkracht en een daarbij passend sturingsmodel van belang. Het Dagelijks Bestuur wil daartoe alle opties onderzoeken inclusief overname van de belangen van de gemeenten in het RBT door de provincie. In de intentieverklaring zijn de uitgangspunten voor deze verkenning weergegeven. Over de vast te stellen grondexploitatie als uitgangspunt verschillen de Provincie en de deelnemende gemeenten van mening. Voor de provincie geldt als uitgangspunt dat een grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen toekomstbestendig is.

De gemeenteraad wordt gevraagd zijn mening kenbaar te maken over de door het Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT vastgestelde jaarstukken 2014. Eveneens wordt de gemeenteraad gevraagd aan het Algemeen Bestuur van het RBT (schriftelijk) zijn gevoelens kenbaar te maken ten aanzien van de (meerjaren)begroting, grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse.

Het college nu stelt voor om:

1. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken
2. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de herziene grondexploitatie en risicoanalyse per 1-1-2015, de (herziene) begroting 2015, de (voorlopige) begroting 2016 en de meerjarenraming 2017 - 2019.
3. Kennis te nemen van het rapport van bevindingen van de accountant.
4. Kennis te nemen van de Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente.

FINANCIËLE ASPECTEN

De herziene grondexploitatie sluit per 1-1-2015 op een tekort van € 19,3 miljoen. Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2013 is de grondexploitatie verslechterd met € 3,8 miljoen.

De gemeente Hengelo staat borg voor een aandeel van 23% van het tekort. Ten behoeve van het tekort

heeft de gemeente Hengelo een voorziening getroffen van € 4,4 miljoen. Deze voorziening is meegenomen in de door de raad vast te stellen herzieningen 2015.

Voorts is van belang dat in het weerstandsvermogen van de gemeente Hengelo risico's zijn opgenomen voor de te onderscheiden exploitaties. Voor het RBT is het risico geschat op 1,9 miljoen.

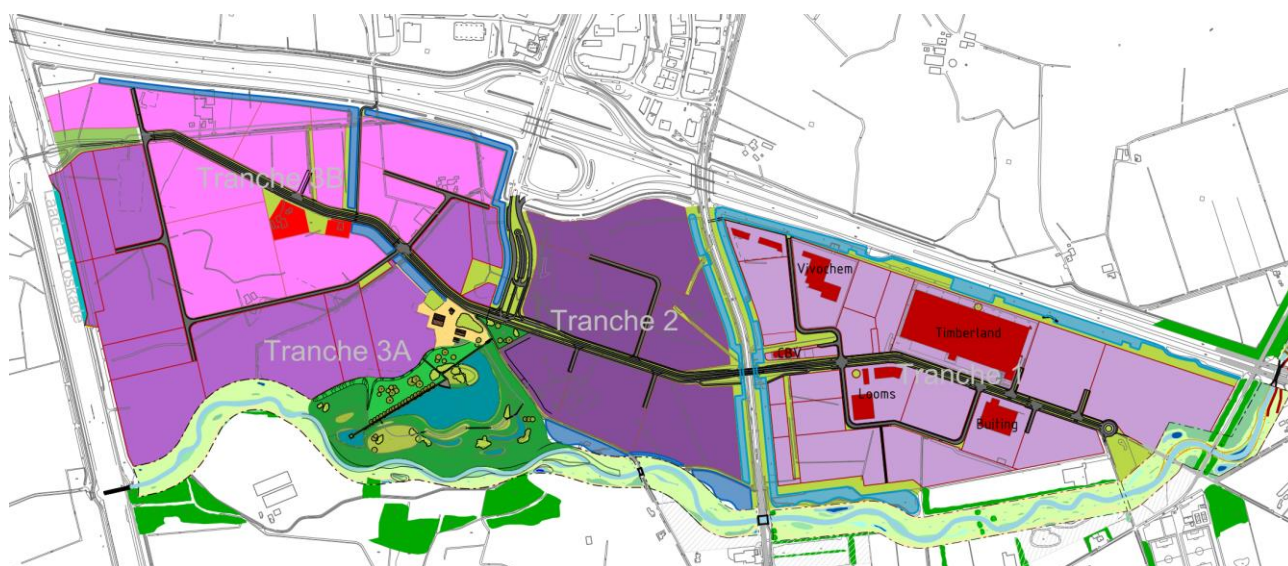
BIJLAGE(N)
• Jaarstukken 2014 • Rapport van bevindingen van de accountant • Herziening begroting 2015, begroting 2016 en meerjarenraming 2017 - 2019 • Grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse • Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente • Aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

XL Businesspark Twente



Herziening begroting 2015,
begroting 2016 en Meerjarenraming 2017 - 2019



Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

8 april 2015



Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
3. Beleidsbegroting 2015.....	6
3.1 Bouwgrondproductie	6
3.2 Parkmanagement.....	6
3.3 Erfpacht.....	7
3.4 Onderhoud en beheer van parkmanagement voorzieningen	7
3.5 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	7
4. De paragrafen	9
4.1 lokale heffingen	9
4.2 weerstandsvermogen	9
4.3 onderhoud kapitaalgoederen.....	9
4.4 financiering.....	9
4.5 bedrijfsvoering	10
4.6 verbonden partijen.....	11
4.7 grondbeleid	11
5. De financiële begroting	13
5.1 Bouwgrondproductie	13
5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	13
5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	14
5.2 Parkmanagement investeringen	14
5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	14
5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	15
5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen	15
5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	15
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	15
5.4 Erfpachtbedrijf	16
5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	16
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	16
5.5 Erfpachtexploitatie.....	16
5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	16
5.5.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	17
5.6 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	17
5.6.1 Overzicht van baten en lasten in 2015	17
5.6.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	17
5.7 de financiële positie van het RBT	17
6. Begroting 2016 en Meerjarenraming 2016 – 2018.....	18
6.1 Investeringsbegrotingen	18
6.2 Jaarbegrotingen	19

Bijlagen

Gedetailleerde meerjarenbegroting per programma

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van het Regionaal Bedrijventerrein Twente voor 2015, de (voorlopige) begroting voor 2016 en de meerjarenbegroting 2017 – 2019. De (herziene) begroting voor 2015 fungeert als (beleidsmatig en financieel) kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. De begroting van 2016 geldt als voorlopig financieel kader en via de meerjarenbegroting wordt een doorkijk gegeven naar de daarop volgende begrotingsjaren.

Deze notitie wordt op 8 april 2015 behandeld door het Dagelijks Bestuur en vervolgens aangeboden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten. De raden en de staten worden op deze manier in de gelegenheid gesteld hun 'gevoelen' kenbaar te maken over de begroting. De begroting wordt, voorzien van de gevoelens van raden en staten, in juni 2015 ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur en voor 1 augustus 2015 toegezonden aan het ministerie van Binnenlandse zaken (financieel toezicht).

De begroting is opgebouwd uit de activiteiten (programma's), waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft bouwgrondproductie, parkmanagement, openbare ruimte en erfpacht. De productie van bouwrijpe grond is de hoofdactiviteit van het RBT. Derhalve is de programmabegroting voor een belangrijk deel gebaseerd op de grondexploitatiebegroting. De grondexploitatiebegroting (met een looptijd van 18 jaar) geeft inzicht in de terugverdiencapaciteit van de gerealiseerde investeringen (economische waarde) en daarmee het resultaat van het project. De begroting, die hieruit grotendeels wordt afgeleid, dient niet ter bepaling van het resultaat, maar vormt het financieel en inhoudelijk kader (budgetrecht) waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2015, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 8 april 2015

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 8 juli 2015

Onderwerp: Herziene begroting 2015 en begroting 2016

Overwegingen

Hierbij bieden wij u aan ter besluitvorming de (herziene) begroting voor 2015 en de (voorlopige) begroting voor 2016. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2015, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2015). Tevens bieden wij u de meerjarenbegroting aan, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de komende begrotingsjaren.

Wij stellen u hierbij voor:

1. De herziene begroting 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2016 en de meerjarenraming 2017 – 2019 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2015 en 2016 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2015 en 2016 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
6. Aan het Dagelijks Bestuur de aankoop en uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

Het Dagelijks Bestuur,

De secretaris

De voorzitter

Het Algemeen bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 8 april 2015

Gelet op artikel 58, lid 1 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

B E S L U I T

1. De herziene begroting 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2016 en de meerjarenraming 2017 – 2019 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2015 en 2016 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2015 en 2016 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
6. Aan het Dagelijks Bestuur de aankoop van grond en de uitgifte van grond binnen de kaders van deze begroting te delegeren;

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur van het RBT in zijn openbare vergadering van 8 juli 2015.

Almelo,

Secretaris

Voorzitter

3. Beleidsbegroting 2015

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de programma's. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling en de wijze waarop ernaar gestreefd wordt om het doel te bereiken.

3.1 Bouwgrondproductie

Hoofddoel van het Openbaar Lichaam RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012) en komt naar voren in de Bedrijventerreinenvisie Netwerkstad (2013).

Om te voorzien in de behoefte, wordt bouwgrond geproduceerd. Het gaat hierbij om de transformatie van agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte, waartoe de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond
- bouw- en woonrijp maken (aanleg van civieltechnische voorzieningen)
- planontwikkeling
- het tijdelijk beheer van agrarische gronden, opstallen en bouwrijp opgeleverde bouwterreinen
- verkoop van bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming

Om de transformatie tot stand te brengen voert het RBT een actief grondbeleid. Hierop wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.7.1.

3.2 Parkmanagement

In de gemeenschappelijke regeling is verwoord dat voor wat betreft het beheer en onderhoud van het regionale bedrijventerrein wordt toegewerkt naar invoering van een zogenaamd 'bedrijventerreinmanagement' (artikel 4.20). Op 23 oktober 2008 heeft het Dagelijks Bestuur besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark' en daarbij de statuten van deze vereniging goedgekeurd. In de statuten van de coöperatie en de sindsdien gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging (o.a.) de volgende diensten c.q. voorzieningen zal aanbieden.

- de beveiliging van het XL Businesspark Twente
- een bewegwijzeringsstelsel
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet

De voorzieningen worden door het Regionaal Bedrijventerrein Twente aangebracht. Bedrijven betalen een eenmalige vaste bijdrage (deelcanon A), ter dekking van investeringskosten.

3.3 Erfpacht

Alle kavels op het XL Businesspark worden in erfpacht (landlease) uitgegeven. Daarmee wordt op lange termijn de deelname aan de “Coöperatieve Vereniging Parkmanagement” gegarandeerd. Ondernemers kunnen er voor kiezen om de erfpachtcanon in één keer af kopen of een jaarlijkse canon te betalen. In dat geval verzorgt het RBT de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij een opslag voor risico en administratie van 1,50%.

3.4 Onderhoud en beheer van parkmanagement voorzieningen

In tranche één is een centrale bluswatervoorziening gerealiseerd en zijn camera's (terreinbeveiliging) en bewegwijzering aangebracht. De aangebrachte voorzieningen worden door het RBT onderhouden, totdat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud wordt overgedragen aan de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement.

Ondernemers betalen een jaarlijkse bijdrage ter dekking van onderhoudskosten. Deze bijdrage is vast totdat de begroting van de coöperatieve vereniging parkmanagement is vastgesteld. Met bedrijven is afgesproken dat de begroting per tranche wordt vastgesteld, voor het eerst na uitgifte van 50% van de betreffende tranche. Dan gaat ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer over naar de bedrijven. Per 1-1-2015 is 35% van tranche 1 uitgegeven.

3.5 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling RBT is vastgelegd dat het Regionaal Bedrijventerrein Twente zich, naast het ontwikkelen van het bedrijvenpark, moet bezighouden met het “exploiteren en beheren” van het bedrijventerrein. In artikel 3.1 van de regeling wordt toegelicht dat onder deze taak alles is begrepen, “wat in de ruimste zin des woords met de exploitatie en het beheer van het terrein samenhangt”. Het gaat (volgens artikel 3.8) in ieder geval om de feitelijke uitvoering van allerhande beheersmaatregelen in de openbare ruimte, waartoe behoren: de wegen en trottoirs, de groenvoorzieningen en de (ondergrondse) infrastructuur. In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.21) dat het (reguliere) onderhoud van de openbare ruimte wordt gedekt door de Gemeente Almelo. Dit gebaseerd op (instandhouding van) het stedenbouwkundig plan en het nader op te stellen beeldkwaliteit plan. De additionele kosten, die voortvloeien uit ‘extra’ wensen van ondernemers, worden gedekt vanuit de ‘contributie’ aan de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement (deelcanon B).

Afgesproken is dat jaarlijks een overzicht wordt uitgewerkt van de te verwachten kosten voor onderhoud en beheer. Dit overzicht is in de begroting geïntegreerd. Ook is afgesproken dat de gemeente jaarlijks inzage geeft in de OZB inkomsten, welke dienen als referentiekader. Het overzicht aan OZB inkomsten in 2014 is in de jaarstukken opgenomen.

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in afzonderlijke paragrafen de beleidslijnen worden vastgelegd (artikel 9 BBV). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het RBT relevante paragrafen: het weerstandsvermogen, de financiering, onderhoud, bedrijfsvoering en het grondbeleid.

4.1 lokale heffingen

Van lokale heffingen is geen sprake.

4.2 weerstandsvermogen

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen. Zowel het verlies als eventuele (nu nog niet voorziene) tegenvallers worden gedekt door de deelnemende gemeenten en de provincie. Dit in overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling van het RBT. Om inzicht te krijgen in financiële risico's voert het RBT jaarlijks een risicoanalyse uit. Hierop wordt een toelichting gegeven in de notitie 'grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse'.

4.3 onderhoud kapitaalgoederen

De bestaande (agrarische) openbare wegen, riolering, water en groen zijn door de Gemeente Almelo aan het RBT overgedragen ten behoeve van de transformatie tot bedrijventerrein. Deze openbare ruimte is daarom voor het RBT (nog) geen kapitaalgoed.

4.4 financiering

De beleidsvoornemens van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen bestuur is vastgesteld op 27 september 2005. Conform artikel 2 van het treasurystatuut worden de limieten voor geldleningen vastgelegd in de begroting (zie tabel 1).

Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	2-11-2020	3,595%
BNG	6.500.000	4	3-1-2011	5-1-2015	2,750%
BNG	10.000.000	5	28-7-2011	28-7-2016	2,900%
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
RABO	18.000.000	10	1-2-2007	1-1-2017	3,79 % - 5,54 %
	91.500.000				
Kredietfaciliteiten (limiet zoals opgenomen in de overeenkomst)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	5.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	40.000.000		(hiervan is per 31-12-2014 in totaal 886.943 opgenomen)		

Tabel 1: limieten voor geldleningen

Om het renterisico te beheersen, is spreiding aangebracht in de looptijden in de lening portefeuille. Daarnaast is een zogenaamd collar contract afgesloten. Dit contract loopt af op 1 januari 2017, met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euribor) tussen voornoemde floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld. Wanneer de schuld binnen dit collar contract lager (en dus minder) is dan € 18 mln., dan is boeterente verschuldigd. Volgens het verwachte kasverloop zal de schuld tot 1 januari 2017 niet dalen beneden deze grens. Indien dit onverhoopt wel het geval blijkt (door extra gronduitgifte) kan ervoor worden gekozen om niet tot herfinanciering over te gaan van andere leningen die de komende jaren aflopen. Het Dagelijks Bestuur kan hierop sturen en derhalve is er geen sprake van speculatierisico. Er is immers geen sprake van een ongedekte positie.

4.5 bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een uitgebreide 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 zogenaamde financiële verordening, welke is vastgesteld door het Algemeen Bestuur (augustus 2005).

Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten. Het RBT huurt kantoorruimte in de Javatoren te Almelo (Stationsstraat 11). Het huurcontract loopt tot 31 mei 2016. De bezetting van het Projectbureau bestaat per 1-1-2015 uit:

- projectdirecteur, gedetacheerd door de Gemeente Enschede (interim, t/m 1-7-2015)
- casemanager, Europees aanbesteed (t/m 31-12-2015)
- planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo

In de financiële verordening van het RBT wordt verwoord dat het Dagelijks Bestuur zorg draagt voor de interne toetsing op juistheid, volledigheid en tijdigheid van bestuurlijke informatievoorziening, de rechtmatigheid van beheershandelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. Gezien de omvang van de organisatie (een klein projectbureau) heeft de accountant vastgesteld (zie paragraaf 3.5.4 van de notitie “uitkomsten controle jaarrekening 2010”) dat het niet noodzakelijk is om een invulling te geven aan interne toetsing. Wel adviseert de accountant om alle processen binnen de organisatie verder te beschrijven en te documenteren (managementletter naar aanleiding

van de tussentijdse controle 2014). Dit in relatie tot inkoop en aanbesteding en de verantwoordelijkheden van het personeel. Besloten is om deze aanbevelingen te betrekken bij de toekomstige organisatiestructuur. Dit omdat de verdere uitwerking van deze procesomschrijvingen afhankelijk is van de hierbij te maken keuzes.

Het Algemeen Bestuur van het RBT heeft, overeenkomstig de financiële verordening, een nota Misbruik en Oneigenlijk gebruik vastgesteld, waarin het beleid ter voorkoming van het oneigenlijk gebruik van eigendommen van het RBT wordt geformuleerd.

4.6 verbonden partijen

Volgens het Besluit begroting en verantwoording, is een verbonden partij een privaatrechtelijk of publiekrechtelijke organisatie waarin het overheidslichaam bestuurlijk én een financieel belang heeft. Het Regionaal Bedrijventerrein Twente heeft stemrecht en zeggenschap in de coöperatie 'Coöperatief Parkmanagement XL Businesspark Twente u.a.' en daarmee een bestuurlijk belang in de coöperatie. Van een financieel belang is echter geen sprake. Het RBT is namelijk niet aansprakelijk als de coöperatie haar verplichtingen niet nakomt (deze verantwoordelijkheid ligt bij de leden). Ook zijn er geen 'niet verhaalbare bedragen' beschikbaar gesteld. Daarmee is de coöperatie geen verbonden partij als bedoeld in het BBV.

4.7 grondbeleid

Grondbeleid is geen doel maar een middel dat wordt ingezet als instrument om andere beleidsdoelen te realiseren. Hoofddoel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor grote ruimtevragers. Om dit doel te bereiken worden in beginsel twee richtingen onderscheiden:

1. Een actief grondbeleid (het verwerven en bouwrijp maken van grond, waarbij kostenverhaal plaatsvindt door middel van gronduitgifte)
2. Een faciliterend grondbeleid (waarbij kostenverhaal plaatsvindt d.m.v. het sluiten van exploitatieovereenkomsten).

De vraag met welk grondbeleid het doel (voorzien in behoefte aan bedrijfsruimte) het beste gerealiseerd kan worden (actief of faciliteren beleid) is in het verleden (al) beantwoord. Inmiddels is circa 80% van de gronden in bezit van het RBT, waardoor het feitelijk alleen mogelijk is om het eerder ingezette beleid te continueren.

T/m 31-12-2014 is circa € 88,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie. De investeringen vonden plaats op basis van vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting (zie tabel 2 voor een vereenvoudigde weergave) wordt jaarlijks

opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen.

GREX-begroting				Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2014			88.391.951	88.391.951
	Kosten nominaal		56.263.874		51.992.317
2,00%	Kostenstijging		5.711.295		
	Nog te maken kosten (K)			61.975.169	51.992.317
	Opbrengsten nominaal		138.429.163		121.047.572
2,00%	Opbrengstenstijging		19.083.470		
	Nog te realiseren opbrengsten (O)			157.512.634	121.047.572
3,48%	Rente (nog te maken)			41.760.750	
	Economische waarde (O-K)				69.055.255
2031	Resultaat op Ew per 31-12-2031			34.615.237	
2015	Resultaat op NCW per 1-1-2015				19.336.696

Tabel 2: Resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2015

Naar de huidige inzichten resulteert het project in een tekort van € 19,3 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 121 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een jaarlijkse uitgifte van zes hectare per jaar (dertien hectare in 2015¹), 2 % kostenstijging (1% in 2015 en 2016), 1% opbrengstenstijging (0% in 2015 en 2016) en gemiddeld 3,5% rente (3% t/m 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2015).

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de notitie "grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse". Uit de risicoanalyse komt naar voren dat de behoefte aan bouwgrond en daarmee het uitgiftetempo, het belangrijkste risico vormt voor het resultaat.

¹ Hiervan betreft zeven hectare de uitgifte aan C.T.T. en Eurol, welke (omdat nog geen omgevingsvergunning is afgegeven) is doorgeschoven vanuit 2014.

5. De financiële begroting

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de te realiseren doelen in 2015 en de daarmee samenhangende baten en lasten.

5.1 Bouwgrondproductie

5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

In tabel 2 wordt een weergave gegeven van de gerealiseerde baten en lasten (boekwaarde) en de verwachting voor 2015. Dit op basis van de grondexploitatiebegroting.

Omschrijving	jaarrekening	herziening
UITGAVEN	Boekwaarde 01-jan-15	2015
Verwerving	52.490.513	8.961.651
Sloopkosten	1.456.727	37.775
Milieuonderzoek en sanering	449.460	92.139
Ophogen kavels	-	189.636
Bouw- en woonrijp maken	19.838.361	3.622.604
Activeren overslagterrein in erfpachtbedrijf		- 1.622.007
Plankosten en VTU	13.076.930	780.490
Afdracht aan complex BOVO	796.650	786.193
Overige uitgaven (incl. ringleiding blusvoorziening)	3.540.194	203.717
Boekwaarde rente	22.451.680	-
Niet verrekenbare BTW	169.924	-
Totaal	114.270.439	13.052.198
Omschrijving	Boekwaarde 01-jan-15	2015
INKOMSTEN		
Bedrijventerrein	12.856.262	11.593.333
Containerterminal	-	2.888.015
Subsidie EFRO en TIPP	5.964.635	-
Subsidie Quick wins	4.647.543	-
Subsidie Ontwikkelagenda van Twente	700.000	900.000
Subsidie Agenda van Twente		150.000
Overige opbrengsten	1.710.048	423.160
Bestaande objecten	-	-
Totaal	25.878.488	15.954.508
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM		
Uitgavenstijging		73.189
Inkomstenstijging		-
Kasstroom		2.829.123
Rentetoerekening		2.609.635
SALDO INV PER ULTIMO	88.391.951	88.172.464

Tabel 2: Baten en lasten bouwgrondproductie, afgezet tegen de gerealiseerde investeringen (boekwaarde)

5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De begroting voorziet in de aankoop van een aantal agrarische bedrijven. Dit omdat er voortdurend naar wordt gestreefd om (minnelijk) overeenstemming te bereiken over aankoop van gronden binnen het bestemmingsplan RBT. In 2015 wordt de toegangsweg naar de laad- en loskade gerealiseerd, waarmee de laad- en loskade wordt ontsloten op de A35. Hiervoor is een subsidie ter beschikking gesteld vanuit de Ontwikkelagenda van Twente. Overige civieltechnische investeringen worden zoveel mogelijk uitgesteld en afgestemd op het uitgiftetempo.

Met Eurol en C.T.T. zijn overeenkomsten gesloten over in totaal zeven hectare. Levering van deze percelen vond niet plaats in 2014, omdat omwonenden gebruik maakten van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming. De levering van de betreffende gronden (en de inbreng van de investering in het containeroverslagterrein in het erfpachtbedrijf) is daarom doorgeschoven. Verwachting is dat beide bedrijven eind 2015 kunnen starten met de bouwwerkzaamheden.

Het afgelopen jaar was er sprake van een toename in belangstelling voor vestiging op het XL Businesspark. Ondernemers wijzen op een voorzichtig economisch herstel en oriënteren zich op de mogelijkheden. Daarbij gaat het om zowel logistieke als industriële bedrijven. De gesprekken met gegadigden hebben momenteel betrekking op kavels in tranche 1 en tranche 3a. Op basis hiervan wordt verwacht dat in 2015 in totaal zes hectare wordt uitgegeven en de prognose van Ecorys (gemiddeld zes hectare per jaar) derhalve wordt waargemaakt.

5.2 Parkmanagement investeringen

5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

In tabel 2 wordt een weergave gegeven van de gerealiseerde baten en lasten (boekwaarde) en de verwachting voor 2015. Dit op basis van de parkmanagementbegroting.

			jaarrekening	herziening
OMSCHRIJVING			Boekwaarde	2015
Uitgaven			01-jan-15	
CBV			3.907.582	-
Beveiliging			657.792	-
Bewegwijzering			10.016	11.041
Oprichting cooperatie			609.994	57.573
Boekwaarde rente			153.104	
Totale uitgaven			5.338.488	68.614
			jaarrekening	herziening
OMSCHRIJVING			Boekwaarde	2015
Inkomsten			01-jan-15	
Bijdragen van bedrijven			799.095	555.000
Totale inkomsten			799.095	555.000
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM				
Uitgavenstijging				342
Inkomstenstijging				-
Kasstroom				486.044
Rentetoerekening				128.945
SALDO INV PER ULTIMO			4.539.393	4.182.294

Tabel 3: Baten en lasten parkmanagement, afgezet tegen de gerealiseerde investeringen (boekwaarde)

5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De begrote inkomsten hebben betrekking op de door bedrijven te vergoeden eenmalige bijdrage in de investeringskosten (deelcanon A). In 2015 wordt terughoudendheid betracht voor wat betreft de aanleg van voorzieningen.

5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen

5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

			jaarrekening	herziening
OMSCHRIJVING			Boekwaarde	
Uitgaven			01-jan-15	2015
<u>Baten</u>				
Bijdrage ondernemers			-	130.892
<u>Lasten</u>				
Blusvoorziening			-	75.000
Camera's			-	50.000
Onvoorzien en rente			-	12.500
<u>Saldo (baten minus lasten)</u>				- 6.608

Tabel 6: Baten en lasten in 2015, afgezet tegen de boekwaarde

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Voor 2015 wordt een verlieslatend exploitatiesaldo begroot. De begrote uitgaven zien toe op het beheer en de exploitatie van de blusvoorziening en de beveiliging in tranche 1. De

inkomsten betreffen de jaarlijks door bedrijven te vergoeden bijdrage aan onderhoud en beheer (deelcanon B).

Voor tranche 3 is nog geen begroting opgesteld, omdat hier nog geen voorzieningen zijn gerealiseerd.

In de begroting is nog geen rekening gehouden met de overdracht van voorzieningen aan de coöperatieve vereniging parkmanagement, omdat dit op dit moment niet aan de orde is. De overdracht vindt plaats nadat het bestuur van de coöperatie een begroting heeft vastgesteld. In contracten met al (in tranche 1) gevestigde bedrijven is opgenomen dat dit het geval is nadat 50% van het terrein is uitgegeven. Daarbij is afgesproken dat – om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen, het RBT zal bijdragen aan het exploitatiesaldo. Dit naar rato en voor zover het terrein nog niet is uitgegeven.

5.4 Erfpachtbedrijf

5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

		jaarrekening	herziening
Omschrijving		Boekwaarde	
UITGAVEN		01-jan-15	2015
Oprichting erfpachtbedrijf		94.806	10.000
Inbreng containeroverslagterrein			1.622.007
Inbreng percelen		-	7.155.000
		94.806	8.787.007

Tabel 4: inbreng in erfpachtbedrijf

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Eurol is het eerste bedrijf op het XL Park dat opteert voor betaling van een jaarlijkse canon. Het bedrijf zal (naar verwachting) eind 2015 vier hectare bedrijventerrein afnemen nabij de laad- en loskade. Daarnaast is met C.T.T. een huurovereenkomst gesloten, voor de verhuur van het containeroverslagterrein. De grondkosten en investering in het overslagterrein worden, na vestiging van genoemde bedrijven (na verwachting eind 2015), in het erfpachtbedrijf ingebracht.

5.5 Erfpachtexploitatie

5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

		jaarrekening	herziening
Erfpachtbedrijf		boekwaarde	
BATEN EN LASTEN		01-jan-15	2014
Huren en pachten		-	302.626
Aflossing en rente		-	302.626
Saldo (baten minus lasten)		-	-

Tabel 5: Baten en lasten 2015, afgezet tegen de boekwaarde

5.5.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De huur- en erfpachtbetalingen vangen aan vanaf de datum waarop de betreffende bedrijven zich vestigen. Dit is het geval nadat sprake is van een bruikbare vergunning (planning: in het laatste kwartaal van 2015). De daarna te verrichten jaarlijkse betalingen dienen ter dekking van de rente over de grondwaarde. In de canon resp. huur is een risicovergoeding verdisconteerd van (minimaal) 1,5% (in overeenstemming met de algemene erfpachtvoorwaarden). Bij berekening van de annuïteit wordt uitgegaan van aflossing in vijftig jaar.

5.6 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

5.6.1 Overzicht van baten en lasten in 2015

		jaarrekening	herziening
Inkomstenstijging		Boekwaarde	
Kasstroom		01-jan-15	2015
<u>Baten</u>			
Bijdrage gemeente Almelo		-	103.664
<u>Lasten</u>			
Technisch onderhoud			90.096
Verzorgingsonderhoud		-	13.568
<u>Saldo (baten minus lasten)</u>			-

Tabel 7: baten en lasten in 2015, afgezet tegen de boekwaarde

5.6.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

In het kader van de gemeenschappelijke regeling is afgesproken dat het Dagelijks Bestuur jaarlijks en in overleg met de Gemeente Almelo een overzicht vaststelt van onderhoudskosten. De onderhoudskosten worden (door de gemeente Almelo) begroot op circa € 105.000,- per jaar. Dit uitgaande van het huidige areaal en uitgaande van een vergelijkbaar onderhoudsniveau als van toepassing op overige bedrijventerreinen in Almelo. Daarbij is alleen rekening gehouden met technisch onderhoud en verzorgingsonderhoud en niet met (reserveringen voor) vervangingsinvesteringen. Dit omdat de openbare ruimte nog niet bruiksrijp ('woonrijp') is opgeleverd.

5.7 de financiële positie van het RBT

Het resultaat van het project wordt genomen als het project is afgewikkeld. In de gemeenschappelijke regeling hebben de deelnemers van het openbaar lichaam vastgelegd hoe het resultaat wordt verdeeld (artikel 22 en artikel 27). Conform de hierbij vastgestelde verdeelsleutel (de steden en de provincie voor ieders 23% en Borne voor 8%), staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het RBT heeft zelf geen reserves of voorzieningen.

6. Begroting 2016 en Meerjarenraming 2016 – 2018

De begroting over 2016 wordt gelijktijdig met de begroting 2015 (herziening) ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur. Dit omdat de begroting in juli wordt behandeld en anders de (theoretische) situatie ontstaat dat er gedurende een half jaar geen financieel kader is waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. De begroting over 2015 fungeert als *voorlopig financieel kader*. Bij herziening van de grondexploitatie (per 1-1-2016) wordt ook de begroting over 2015 (op basis van voortschrijdend inzicht) herzien (en uitgebreider toegelicht). Ook is, in overeenstemming met artikel 20 van de gemeenschappelijke regeling RBT, een meerjarenbegroting opgesteld voor drie jaren. Door middel van de (voorlopige) begroting voor 2015 en de meerjarenraming, wordt een doorkijk gegeven naar de komende begrotingsjaren.

Het RBT kent een onderscheid tussen investeringsbegrotingen en jaarbegrotingen. Baten en lasten met betrekking tot de investeringsbegrotingen worden jaarlijks ten gunste c.q. ten laste van het onderhanden werk geboekt. De jaarbegrotingen kennen (jaarlijks) een resultaat.

6.1 Investeringsbegrotingen

In onderstaande tabel worden de investeringsbegrotingen voor 2016 en de meerjarenraming 2017 – 2019 weergegeven en afgezet tegen de begroting voor 2015.

			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Grondexploitatie			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			15.954.508	7.771.015	7.395.082	7.480.303	8.915.051
Lasten			15.735.022	10.196.555	7.993.106	10.977.711	4.127.076
Saldo (baten minus lasten)			219.486	- 2.425.540	- 598.024	- 3.497.408	4.787.975
			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Parkmanagement (investerings)			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			555.000	343.365	360.552	346.957	375.199
Lasten			197.901	214.280	217.116	214.497	211.599
Saldo (baten minus lasten)			357.099	129.085	143.436	132.460	163.600
			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Erfpacht			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			-	-	-	-	-
Lasten			8.787.007	-	-	-	-
Saldo (baten minus lasten)			- 8.787.007	-	-	-	-

Tabel 7: investeringsbegrotingen voor 2015 en de meerjarenbegroting 2016 – 2018

Uit de tabel blijkt de boekwaarde van de grondexploitatie de komende jaren oploopt (met uitzondering van 2015). Het geïnvesteerd vermogen in parkmanagementvoorzieningen loopt geleidelijk af.

6.2 Jaarbegrotingen

In onderstaande tabel worden de jaarbegrotingen voor 2016 en de meerjarenraming 2017 – 2019 weergegeven en afgezet tegen de begroting voor 2015.

			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Parkmanagement (exploitatie)			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			130.892	157.592	184.292	210.992	237.692
Lasten			137.500	137.500	137.500	137.500	137.500
Saldo (baten minus baten)			- 6.608	20.092	46.792	73.492	100.192
			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Openbare ruimte			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			103.664	103.664	103.664	103.664	103.664
Lasten			103.664	103.664	103.664	103.664	103.664
Saldo (baten minus baten)			-	-	-	-	-
			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Erfpacht (exploitatie)			2015	2016	2017	2018	2019
Baten			302.626	460.210	460.210	460.210	460.210
Lasten			302.626	460.210	460.210	460.210	460.210
Saldo (baten minus baten)			-	-	-	-	-

Tabel 8: begroting 2015 en meerjarenraming 2016 - 2018

Naar verwachting is het beheer van parkmanagementvoorzieningen in 2015 (beperkt) verlieslatend. Omdat het terrein geleidelijk volloopt, wordt vanaf 2016 een positief exploitatiesaldo verwacht. Het beheer van de openbare ruimte en de erfpachtexploitatie verloopt per saldo neutraal.

In de (meerjaren)begroting is nog geen rekening gehouden met de overdracht van voorzieningen aan de coöperatieve vereniging parkmanagement. De overdracht van genoemde voorzieningen zal resulteren in negatieve exploitatiesaldi, omdat met bedrijven is afgesproken dat het RBT zal bijdragen aan het resultaat, voor zover het terrein nog niet is uitgegeven. Dit om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen.

In de bijlagen is een uitgebreidere weergave opgenomen van de begrotingen.

Bijlage: gedetailleerde begrotingen

Grondexploitatie (investeringen)

			jaarrekening	herziening	begroting		Meerjarenbegroting	
Omschrijving			Boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
UITGAVEN			01-jan-15					
Verwerving			52.490.513	8.961.651	-	-	4.937.421	-
Sloopkosten			1.456.727	37.775	178.275	40.275	80.275	-
Milieuonderzoek en sanering			449.460	92.139	22.550	22.550	174.763	
Ophogen kavels			-	189.636	189.636	189.636	189.636	
Bouw- en woonrijp maken			19.838.361	3.622.604	2.440.844	3.595.626	1.164.825	10.043
Activeren overslagterrein in erfpachtbedrijf				- 1.622.007				
Plankosten en VTU			13.076.930	780.490	630.345	630.345	630.345	645.345
Afdracht aan complex BOVO			796.650	786.193	360.001	360.001	360.001	360.001
Overige uitgaven (incl. ringleiding blusvoorziening)			3.540.194	203.717	3.621.033	98.129	79.742	79.742
Boekwaarde rente			22.451.680	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW			169.924	-	-	-	-	-
Totaal			114.270.439	13.052.198	7.442.684	4.936.562	7.617.008	1.095.131
Omschrijving			Boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
INKOMSTEN			01-jan-15					
Bedrijventerrein			12.856.262	11.593.333	7.009.904	7.433.333	7.344.709	8.540.000
Containerterminal			-	2.888.015	- 138.889	- 111.111	- 83.333	- 55.556
Subsidie EFRO en TIPP			5.964.635	-	-	-	-	-
Subsidie Quick wins			4.647.543	-	-	-	-	-
Subsidie Ontwikkelagenda van Twente			700.000	900.000	900.000			
Subsidie Agenda van Twente				150.000	-	-	-	-
Overige opbrengsten			1.710.048	423.160	-	-	-	-
Bestaande objecten			-	-	-	-	-	-
Totaal			25.878.488	15.954.508	7.771.015	7.322.222	7.261.376	8.484.444
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM								
Uitgavenstijging				73.189	111.919	149.333	388.130	78.710
Inkomstenstijging				-	-	72.860	218.927	430.607
Kasstroom				2.829.123	216.412	2.309.186	- 539.834	7.741.211
Rentetoerekening				2.609.635	2.641.952	2.907.211	2.972.573	2.953.235
SALDO INV PER ULTIMO			88.391.951	88.172.464	90.598.004	91.196.029	94.708.437	89.920.461

Inbreng percelen in het erfpachtbedrijf (investeringen)

			jaarrekening	herziening
Omschrijving			Boekwaarde	
UITGAVEN			01-jan-15	2015
Oprichting erfpachtbedrijf			94.806	10.000
Inbreng containeroverslagterrein				1.622.007
Inbreng percelen			-	7.155.000
			94.806	8.787.007

Parkmanagement (investerings)

		jaarrekening	herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
OMSCHRIJVING		Boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
Uitgaven		01-jan-15					
CBV		3.907.582	-	-	-	-	-
Beveiliging		657.792	-	80.134	80.134	80.134	80.134
Bewegwijzering		10.016	11.041	11.041	6.983	6.983	6.983
Oprichting cooperatie		609.994	57.573	-	-	-	-
Boekwaarde rente		153.104					
Totale uitgaven		5.338.488	68.614	91.175	87.117	87.117	87.117
		jaarrekening	herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
OMSCHRIJVING		Boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
Inkomsten		01-jan-15					
Bijdragen van bedrijven		799.095	555.000	343.365	357.000	336.803	357.000
Totale inkomsten		799.095	555.000	343.365	357.000	336.803	357.000
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM							
Uitgavenstijging			342	1.371	2.635	4.430	6.261
Inkomstenstijging			-	-	3.552	10.154	18.199
Kasstroom			486.044	250.819	270.801	255.411	281.741
Rentetoerekening			128.945	121.734	127.364	122.950	118.221
SALDO INV PER ULTIMO		4.539.393	4.182.294	4.053.209	3.909.772	3.777.311	3.613.791

Parkmanagement (jaarbegroting)

		jaarrekening	herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
OMSCHRIJVING		Boekwaarde			2017	2018	2019
Uitgaven		01-jan-15	2015	2016			
<u>Baten</u>							
Bijdrage ondernemers		-	130.892	157.592	184.292	210.992	237.692
<u>Lasten</u>							
Blusvoorziening		-	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Camera's		-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Onvoorzien en rente		-	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
<u>Saldo (baten minus lasten)</u>			- 6.608	20.092	46.792	73.492	100.192

Erfpacht (jaarbegroting – indicatieve weergave na vestiging van bedrijven)

		jaarrekening	herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Erfpachtbedrijf		boekwaarde					
BATEN EN LASTEN		01-jan-15	2014	2015	2016	2017	2018
Huren en pachten		-	302.626	460.210	460.210	460.210	460.210
Aflossing en rente		-	302.626	460.210	460.210	460.210	460.210
Saldo (baten minus lasten)		-	-	-	-	-	-

Openbare ruimte (jaarbegroting)

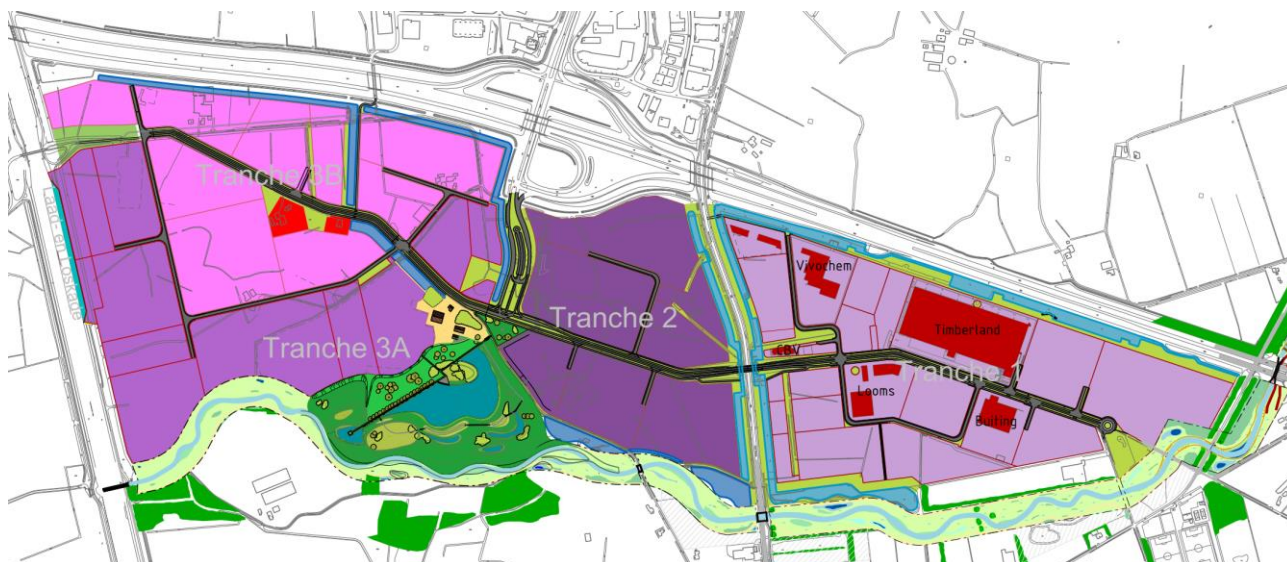
		jaarrekening	herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
Inkomstenstijging		Boekwaarde					
Kasstroom		01-jan-15	2015	2016	2017	2018	2019
<u>Baten</u>							
Bijdrage gemeente Almelo		-	103.664	103.664	103.664	103.664	103.664
<u>Lasten</u>							
Technisch onderhoud			90.096	90.096	90.096	90.096	90.096
Verzorgingsonderhoud		-	13.568	13.568	13.568	13.568	13.568
<u>Saldo (baten minus lasten)</u>			-	-	-	-	-

XL Businesspark Twente



Jaarstukken 2014

- jaarverslag
- jaarrekening



Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

28 april 2015



Voorwoord van de directie

Het afgelopen jaar was er sprake van een toename in belangstelling voor vestiging op het XL Businesspark. Desondanks heeft dat in 2014 niet geresulteerd in transacties. Ondernemers wijzen op een voorzichtig economisch herstel en oriënteren zich op de mogelijkheden. Daarbij gaat het om zowel logistieke als industriële bedrijven. De aanwezigheid van een laad- en loskade en de geplande opening van de Combiterminal Twente (C.T.T.) speelt daarbij een belangrijke rol. De gesprekken met gegadigden hebben momenteel betrekking op kavels in tranche 1 en tranche 3a. Gelet hierop en de naar verwachting steeds grotere logistieke ruimtevraag, wordt het uitwerkingsplan voor tranche 2 binnenkort in procedure gebracht.

Uit een grootschalig landelijk onderzoek van de Stec Groep (februari 2015) komt naar voren dat 55% van de grote logistieke bedrijven in Nederland de komende vier jaar voor een locatiebeslissing en/of een huisvestingsvraagstuk staat. Een opvallend groot deel hiervan (40%) overweegt een uitbreiding of verplaatsing *buiten* de bestaande vestigingsregio('s). Dit biedt kansen voor Twente en in het bijzonder voor het XL Businesspark. Zeker ook omdat de ruimtevraag van distributiecentra steeds groter wordt. Het profiel van het XL Businesspark sluit hier bij uitstek op aan.

Jan Geerdink

Jaarverslag

1. Inleiding	4
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	5
3. Programmaverantwoording	7
3.1 Grondexploitatie	7
3.1.1 Baten en lasten	7
3.1.2 Toelichting	8
3.2 Parkmanagement	9
3.2.1 Baten en lasten	9
3.2.2 Toelichting	10
3.3 Erfpacht	10
3.3.1 Baten en lasten	10
3.3.2 Toelichting	11
3.4 Openbare ruimte	11
3.4.1 Baten en lasten	12
3.4.2 Toelichting	12
4. De paragrafen	13
4.1 Lokale heffingen	13
4.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	13
4.3 Onderhoud kapitaalgoederen	13
4.4 Financiering	13
4.4.1 Risicobeheer	14
4.4.2 Renterisico	14
4.4.3 Kasbeheer	15
4.5 Bedrijfsvoering	16
4.6 Verbonden partijen	17
4.7 Grondbeleid	18
4.7.1 Het gevoerde grondbeleid	18
4.7.2 Parkmanagement	19
4.7.3 Reserves en voorzieningen	21

Jaarrekening

5. Overzicht baten en lasten en de toelichting	23
6. De balans en de toelichting	27
6.1 De balans per 31 december	27
6.2 Toelichting op de balans	28
6.3 Passiva	32
6.3.1 Langlopende schulden	32
6.3.2 Kort lopende schulden	33
6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	34

Sisa bijlage

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van het Regionaal Bedrijventerrein Twente, waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2014. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening Regionaal Bedrijventerrein Twente. De jaarstukken worden, na behandeling door het Dagelijks Bestuur, aangeboden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten, die vervolgens (binnen acht weken) hun bezwaren schriftelijk kenbaar kunnen maken bij het Algemeen Bestuur.

Via de jaarstukken, bestaande uit het jaarverslag en de jaarrekening, legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (de herziene begroting 2014). 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.

Het Algemeen Bestuur stelt de jaarstukken vast en neemt daarbij de bezwaren van raden en staten in acht. Hierna zendt het Dagelijks Bestuur de jaarstukken aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voor 15 juli 2015).

De jaarstukken zijn, evenals de begroting, gebaseerd op de activiteiten (programma's) waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie, laad- en loskade, parkmanagement investeringen, parkmanagement exploitatie, erfpacht investeringen, erfpacht exploitatie en onderhoud van de openbare ruimte (6). Het eindresultaat van alle programma's wordt, na afwikkeling van het project, verdeeld over de deelnemende gemeenten en de provincie. In paragraaf 4.7.3 van het jaarverslag wordt (per programma) het resultaat per deelnemer weergegeven.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 28 april 2015

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 8 juli 2015

Onderwerp: Jaarstukken 2014

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de accountantsverklaring;
2. De jaarstukken 2014 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2014 ten laste van het eigen vermogen te brengen
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2014, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden;

Overwegingen

Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2014 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zijn verklaring treft u bijgaand aan.

Met de vaststelling van de jaarstukken 2014 verleent u ons décharge voor het dienstjaar 2014, voor zover het de in het jaarstukken opgenomen baten en lasten betreft.

De opzet van het 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 2014" en anderzijds de herziene begroting 2014. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre ons bestuur binnen de vastgestelde kaders heeft geopereerd.

Het Dagelijks Bestuur,

Secretaris

Voorzitter

Het Algemeen bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 8 april 2015

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

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van de accountantsverklaring;
2. Het Jaarstukken 2014 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2014 ten laste van het eigen vermogen te brengen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2014, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden;

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van 8 juli 2015

Secretaris

Voorzitter

3. Programmaverantwoording

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling zoals verwoord in de (herziene) begroting voor 2014 en de wijze waarop er naar gestreefd is om het doel te bereiken.

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het Openbaar Lichaam RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012) en komt naar voren in de Bedrijventerreinenvisie Netwerkstad (2013).

Om te voorzien in de behoefte, wordt bouwgrond geproduceerd. Het gaat hierbij om de transformatie van agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte, waartoe de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond
- bouw- en woonrijp maken (aanleg van civieltechnische voorzieningen)
- planontwikkeling
- het tijdelijk beheer van agrarische gronden, opstallen en bouwrijp opgeleverde bouwterreinen
- verkoop van bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming

Om de transformatie tot stand te brengen voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid. Hierop wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.7.1.

3.1.1 Baten en lasten

In de tabel op de volgende pagina (tabel 1) wordt een overzicht gegeven van de baten- en lasten die in het kader van de grondexploitatie zijn gerealiseerd en de verschillen ten opzichte van de begroting.

In het jaar 2014	programma 1 en 4		
Grondexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten			
Opbrengst bedrijventerrein	-4.093.333	-	-4.093.333
Opbrengst containerterminal	-2.828.333	-	-2.828.333
Subsidies	-3.620.968	-2.786.719	-834.249
Inkomsten overig	-5.000	57.381	-62.381
Inkomsten verhoging inflatie	-42.809	-	-42.809
Totaal inkomsten	-10.590.443	-2.729.338	-7.861.105
Uitgaven			
Verwerving	245.462	456.240	-210.778
Sloop	337.429	477.373	-139.944
Milieuonderzoek & Sanering	13.074	16.650	-3.576
Bouw en woonrijp maken	2.016.900	374.062	1.642.838
Laad en Loskade	3.747.630	3.560.991	186.639
Containeroverslagterrein		1.622.007	-1.622.007
Plankosten en VTU	1.000.000	913.294	86.706
Fonds bovenwijken	426.193	520	425.673
Overige kosten	392.100	81.250	310.850
Ringleiding blusvoorziening	1.331.848	-	1.331.848
Rente leningen o/g	2.878.840	2.727.637	151.203
Kosten verhoging inflatie	118.146	-	118.146
Totaal uitgaven	12.507.622	10.230.024	2.277.598
Saldo	1.917.179	7.500.686	-5.583.507

Tabel 1: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.1.2 Toelichting

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt met € 7,5 miljoen op, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met slechts € 1,9 miljoen zou oplopen. Dit wordt, ondanks forse inspanningen in dit kader, grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. Levering aan C.T.T. en Eurol (in totaal zeven hectare) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat de omgevingsvergunning nog niet kon worden afgegeven (als gevolg van bezwaren vanuit de omgeving). Als gevolg hiervan is ook de investering in het container-overslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf.

Niet alleen de grondverkoop, maar ook investeringen bleven achter op de planning. Dit ook omdat in het kader van de gemeenschappelijke regeling is afgesproken dat het bouw- en woonrijp maken wordt afgestemd op het uitgiftetempo. Om die reden is de investering in de blusleiding en de aanleg van infrastructuur uitgesteld. Aan verwerving en sloop is meer uitgegeven dan begroot. Dit hangt samen met een brand (voorafgaand aan sloop) en een vonnis van de rechtbank inzake een ontpachttingsprocedure.

3.2 Parkmanagement

In de gemeenschappelijke regeling is verwoord dat voor wat betreft het beheer en onderhoud van het regionale bedrijventerrein wordt toegewerkt naar invoering van een zogenaamd 'bedrijventerreinmanagement' (artikel 4.20). Op 23 oktober 2008 heeft het Dagelijks Bestuur besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark' en daarbij de statuten van deze vereniging goedgekeurd. In de statuten van de coöperatie en de sindsdien gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging de volgende diensten c.q. voorzieningen zal aanbieden.

- de beveiliging van het XL Businesspark Twente
- een bewegwijzeringsstelsel
- een gezamenlijk afvalmanagement
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet

De voorzieningen worden door het Regionaal Bedrijventerrein Twente aangebracht. Bedrijven betalen een eenmalige vaste bijdrage (deelcanon A), ter dekking van investeringskosten. Daarnaast betalen bedrijven jaarlijks een bijdrage voor de terugkomende kosten (deelcanon B). Deze bijdrage is vast totdat de begroting van de coöperatieve vereniging parkmanagement is vastgesteld. Met bedrijven is afgesproken dat de begroting per tranche wordt vastgesteld, voor het eerst na uitgifte van 50% van de betreffende tranche. Dan gaat ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer over naar de bedrijven. Per 31-12-2014 is 35% van tranche 1 uitgegeven. Een overdracht aan de coöperatieve vereniging parkmanagement is derhalve nog niet aan de orde.

3.2.1 Baten en lasten

In onderstaande tabel (Tabel 2) wordt een overzicht gegeven van de voor 2014 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen investeringen en jaarlijks terugkerende baten en lasten.

In het jaar 2014	programma 2 en 5		
Parkmanagement	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Investering (deelcanon A / parkmanagementbegroting)			
Opbrengsten	-171.048	-97.039	-74.009
Uitgaven	228.813	271.671	-42.858
Saldo	57.765	174.632	-116.867
Exploitatie (deelcanon B / jaarlijkse lasten en baten)			
Opbrengsten	-117.542	-115.436	-2.106
Uitgaven	151.800	121.941	29.859
Saldo	34.258	6.505	27.753

Tabel 2: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.2.2 Toelichting

Investeringen

In 2014 zijn camera's aangebracht ter plaatse van de vestiging van Looms. Met deze investering is de cameranet voor wat betreft tranche 1 afgerond. De afronding van het cameranet vergde een hogere investering dan begroot, vanwege een niet voorziene kabelverlegging. Daarnaast zijn minder opbrengsten gerealiseerd dan verwacht. Dit omdat de uitgifte achter bleef op de prognose.

Exploitatie

Het RBT is, totdat de voorzieningen worden overgedragen aan de coöperatieve vereniging, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's). Tot die tijd ontvangt het RBT ook de jaarlijkse bijdrage in de onderhoudskosten (deelcanon B). Dit resulteerde in een negatief resultaat van € 6.505,-.

3.3 Erfpacht

Alle kavels op het XL Businesspark worden in erfpacht (landlease) uitgegeven. Daarmee wordt op lange termijn de deelname aan de "Coöperatieve Vereniging Parkmanagement" gegarandeerd. Ondernemers kunnen er voor kiezen om de erfpachtcanon in één keer af kopen of een jaarlijkse canon te betalen. In dat geval verzorgt het RBT de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij een opslag voor risico en administratie van 1,50%.

3.3.1 Baten en lasten

In onderstaande tabel (tabel 3) wordt een overzicht gegeven van de voor 2014 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten.

In het jaar 2014	programma 3 en 7		
Erfpacht	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Investering			
Opbrengsten	-	-	-
Uitgaven (inbreng percelen)	7.165.000	-	7.165.000
Saldo	7.165.000	-	7.165.000
Exploitatie			
Opbrengsten (canon/huur)	-302.626		-302.626
Uitgaven (rente en risico)	302.626	3.285	299.341
Saldo	-	3.285	-3.285

Tabel 3: overzicht van baten en lasten

3.3.2 Toelichting

Verwacht werd dat de investering in het containeroverslagterrein en het perceel van Eurol en C.T.T. wordt ingebracht in het erfpachtbedrijf. De erfpacht (c.q. huur) is echter nog niet ingegaan, omdat nog geen sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Om die reden zijn de investeringen nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf en is nog geen sprake van jaarlijkse baten (canonbetalingen) en lasten (rente en risico).

3.4 Openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling RBT is vastgelegd dat het Regionaal Bedrijventerrein Twente zich, naast het ontwikkelen van het bedrijvenpark, moet bezighouden met het “exploiteren en beheren” van het bedrijventerrein. In artikel 3.1 van de regeling wordt toegelicht dat onder deze taak alles is begrepen, “wat in de ruimste zin des woords met de exploitatie en het beheer van het terrein samenhangt”. Het gaat (volgens artikel 3.8) in ieder geval om de feitelijke uitvoering van allerlei beheersmaatregelen in de openbare ruimte, waartoe behoren: de wegen en trottoirs, de groenvoorzieningen en de (ondergrondse) infrastructuur. In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.21) dat het (reguliere) onderhoud van de openbare ruimte wordt gedekt door de Gemeente Almelo. De additionele kosten, die voortvloeien uit ‘extra wensen’ van ondernemers, worden gedekt vanuit de ‘contributie’ aan de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement (deelcanon B).

In de gemeenschappelijke regeling is toegelicht dat:

- Het onderhoudsniveau wordt gebaseerd op (instandhouding van) het stedenbouwkundig plan en het nader op te stellen beeldkwaliteit plan / inrichtingsplan;

- Het Dagelijks Bestuur jaarlijks, in overleg met de gemeente Almelo, een 'overzicht opstelt van de te verwachten kosten voor onderhoud en beheer';
- De (reguliere) onderhoudskosten worden gedekt door de gemeente Almelo;
- De Gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de OZB inkomsten (onroerende zaak belasting (als referentiekader);

Met ingang van 1-1-2014 is een apart programma ingesteld binnen de jaarrekening van het RBT, waarbinnen de uitgaven en de door de gemeente Almelo te verrichten betalingen worden geadministreerd.

3.4.1 Baten en lasten

In onderstaande tabel (tabel 4) wordt een overzicht gegeven van de voor 2014 begrote lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde lasten.

In het jaar 2014	programma 7		
Openbare ruimte	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten	-100.000	-130.913	30.913
Uitgaven	100.000	130.913	-30.913
Saldo	-	-	-

Tabel 4: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.4.2 Toelichting

In de begroting voor 2014 was een stelpost opgenomen voor onderhoud en beheer. In 2014 is in totaal € 130.000,- uitgegeven. Daarvan heeft circa € 55.000,- betrekking op nagekomen facturen uit 2013 (van de gemeente Almelo). De gerealiseerde uitgaven zijn aan de gemeente Almelo gefactureerd.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2014) in totaal circa € 175.000,- aan OZB is ontvangen. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT i.v.m. de vervaardigde bouwterreinen en de blusvoorziening (in totaal circa € 50.000,-). Er bestaat geen relatie tussen de OZB inkomsten en het RBT. De OZB inkomsten gelden slechts als referentiekader.

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in het jaarverslag in afzonderlijke paragrafen wordt toegelicht in hoeverre is gehandeld in overeenstemming met de beleidslijnen die zijn vastgelegd in de begroting.

4.1 Lokale heffingen

Van lokale heffingen is geen sprake.

4.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen. Zowel het verlies als eventuele (nu nog niet voorziene) tegenvallers worden gedekt door de deelnemende gemeenten en de provincie. Dit in overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling van het RBT. Om inzicht te krijgen in financiële risico's voert het RBT jaarlijks een risicoanalyse uit. Hierop wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.7 van deze jaarstukken.

4.3 Onderhoud kapitaalgoederen

De bestaande (agrarische) openbare wegen, riolering, water en groen zijn door de Gemeente Almelo aan het RBT overgedragen ten behoeve van de transformatie tot bedrijventerrein. Deze openbare ruimte is daarom voor het RBT (nog) geen kapitaalgoed.

4.4 Financiering

Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen bestuur is vastgesteld op 27 september 2005. 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 31-12-2014 heeft het RBT voor € 91,5 miljoen aan vaste schuld. Daarnaast zijn er twee kredietfaciliteiten. Het RBT betaalde in 2014 gemiddeld 3,47% rente.

Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	2-11-2020	3,595%
BNG	6.500.000	4	3-1-2011	5-1-2015	2,750%
BNG	10.000.000	5	28-7-2011	28-7-2016	2,900%
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
RABO	18.000.000	10	1-2-2007	1-1-2017	3,79 % - 5,54 %
	91.500.000				
Kredietfaciliteiten (limiet zoals opgenomen in de overeenkomst)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	5.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	40.000.000	(hiervan is per 31-12-2014 in totaal 886.943 opgenomen)			

Tabel 5: geldleningen en kredietfaciliteiten (limiet)

In paragraaf 4.4.2 wordt ingegaan op de langlopende schulden. De kredietfaciliteiten komen in paragraaf 4.4.3 aan de orde.

4.4.1 Risicobeheer

Het RBT verleent geen krediet. Derhalve beperkt het risico zich tot het renterisico.

4.4.2 Renterisico

In onderstaande tabel (tabel 5) wordt toegelicht in welke mate het RBT voldoet aan de bij ministeriële regeling vastgestelde risiconorm van 20%. Deze norm schrijft voor welk renterisico decentrale overheden mogen aangaan, voor een periode langer dan 1 jaar. Uit de tabel blijkt dat het RBT voldoet aan de wettelijk voorgeschreven norm, omdat het renterisico is afgedekt.

Renterisico	werkelijk 2014	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	25.000.000	
Betaalde aflossingen	10.000.000	
Renterisico op vaste schuld	0	
Renterisiconorm	Ultimo 2014	Ultimo 2013
Stand vaste schuld	91.500.000	76.500.000
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	18.300.000	15.300.000
Toets Renterisiconorm		
Renterisiconorm	18.300.000	15.300.000
Renterisico op vaste schuld	0	0
Ruimte + Overschreiding -	18.300.000	15.300.000

Tabel 6: toets aan de renterisiconorm

Om het renterisico te beheersen, is spreiding aangebracht in de looptijden in de lening portefeuille. Daarnaast is een zogenaamd collar contract afgesloten. Dit contract loopt af op 1 januari 2017, met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euribor) tussen voornoemde floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld. Wanneer de schuld binnen dit collar contract lager (en dus minder) is dan € 18 mln., dan is boeterente verschuldigd. Volgens het verwachte kasverloop zal de schuld tot 1 januari 2017 niet dalen beneden deze grens. Indien dit onverhoopt wel het geval blijkt (door extra gronduitgifte) kan ervoor worden gekozen om niet tot herfinanciering over te gaan van andere leningen die de komende jaren aflopen. Het Dagelijks Bestuur kan hierop sturen en derhalve is er geen sprake van speculatierisico. Er is immers geen sprake van een ongedekte positie.

4.4.3 Kasbeheer

De kasgeldlimiet bepaalt hoeveel geld decentrale overheden mogen lenen voor een periode van maximaal 1 jaar. De norm is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal en heeft als doel de renterisico's te beperken. Per 31-12-2014 bedraagt het kasgeldlimiet € 1.677.381. In onderstaande tabel (tabel 6) wordt de gemiddelde korte financiering getoetst aan het kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet	bedragen per kwartaal			
	KW. 1	KW. 2	KW. 3	KW. 4
Vlottende activa	609.486	901.161	545.336	1.899.666
Vlottende passiva	9.156.766	9.941.942	8.705.530	2.629.413
Totaal netto vlottende middelen	-8.547.280	-9.040.781	-8.160.194	-729.747
Kasgeldlimiet	1.677.381	1.677.381	1.677.381	1.677.381
Ruimte	-6.869.899	-7.363.400	-6.482.813	947.634

Tabel 7: kasgeldlimiet per kwartaal

Conform de wet Fido mag de kasgeldlimiet maximaal gedurende drie achtereenvolgende kwartalen worden overschreden. Eind 2014 vond, in overleg met de werkgroep Treasury, een gedeeltelijk consolidatie plaats. Daarbij is een deel van de korte financiering omgezet in langlopende leningen. Hierdoor wordt het kasgeldlimiet (met ingang van het vierde kwartaal) niet langer overschreden.

In de volgende tabel wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van de aangetrokken leningen langjarig is gefinancierd. Als gevolg van de consolidatie is per 31-12-2014 in totaal 98% langjarig gefinancierd, ten opzichte van 94% ultimo 2013.

	ultimo 2014		ultimo 2013	
Lening O/G lang	91.500.000	98%	76.500.000	94%
Lening O/G kort	1.795.106	2%	4.831.262	6%
	93.295.106	100%	81.331.262	100%

Tabel 8: verhouding financiering kort ten opzichte van lang

4.5 Bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een uitgebreide 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 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur (augustus 2005).

Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden verricht door contractanten en ambtenaren van de deelnemende gemeenten. Het RBT huurt kantoorruimte in de Javatoren te Almelo (Stationsstraat 11). Het huurcontract loopt tot 31 mei 2016.

De bezetting van het Projectbureau bestond in 2014 uit:

- projectdirecteur, Europees aanbesteed
- casemanager, Europees aanbesteed
- planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- Ingenieursbureau, "in house opdracht" aan de Gemeente Almelo

Met ingang van 1-1-2015 is het contract met de door middel van een Europese aanbestedingsprocedure aangetrokken projectdirecteur vervangen op basis van inleen vanuit de gemeente Enschede (op interim basis voor een periode van zes maanden).

In de financiële verordening van het RBT wordt verwoord dat het Dagelijks Bestuur zorg draagt voor de interne toetsing op juistheid, volledigheid en tijdigheid van bestuurlijke informatievoorziening, de rechtmatigheid van beheershandelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. Gezien de omvang van de organisatie (een klein projectbureau) heeft de accountant vastgesteld (zie paragraaf 3.5.4 van de notitie “uitkomsten controle jaarrekening 2010”) dat het niet noodzakelijk is om een invulling te geven aan interne toetsing. Wel adviseert de accountant om alle processen binnen de organisatie verder te beschrijven en te documenteren (managementletter naar aanleiding van de tussentijdse controle 2014). Dit in relatie tot inkoop en aanbesteding en de verantwoordelijkheden van het personeel. Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om deze aanbevelingen te betrekken bij de toekomstige organisatiestructuur. Dit omdat de verdere uitwerking van deze procesomschrijvingen afhankelijk is van de hierbij te maken keuzes.

Het Algemeen Bestuur van het RBT heeft, overeenkomstig de financiële verordening, een nota Misbruik en Oneigenlijk gebruik vastgesteld, waarin het beleid ter voorkoming van het oneigenlijk gebruik van eigendommen van het RBT wordt geformuleerd.

4.6 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 daarmee een courante vestigingsplaats in stand te houden’. Vanuit deze doelstelling zal de coöperatie zich gaan bezig houden met (bijvoorbeeld) het beheer van camera’s en de blusvoorziening. Door uitgifte in erfpacht (landlease) is het lidmaatschap van bedrijven op lange termijn gewaarborgd.

Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder voorzitterschap van het RBT). Dit totdat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen aan de coöperatie wordt overgedragen. Het RBT heeft (per 31-12-2014) een beperkt financieel belang in de coöperatie (€ 3.632,-, zijnde een rekening courant verhouding). Dit belang wordt in

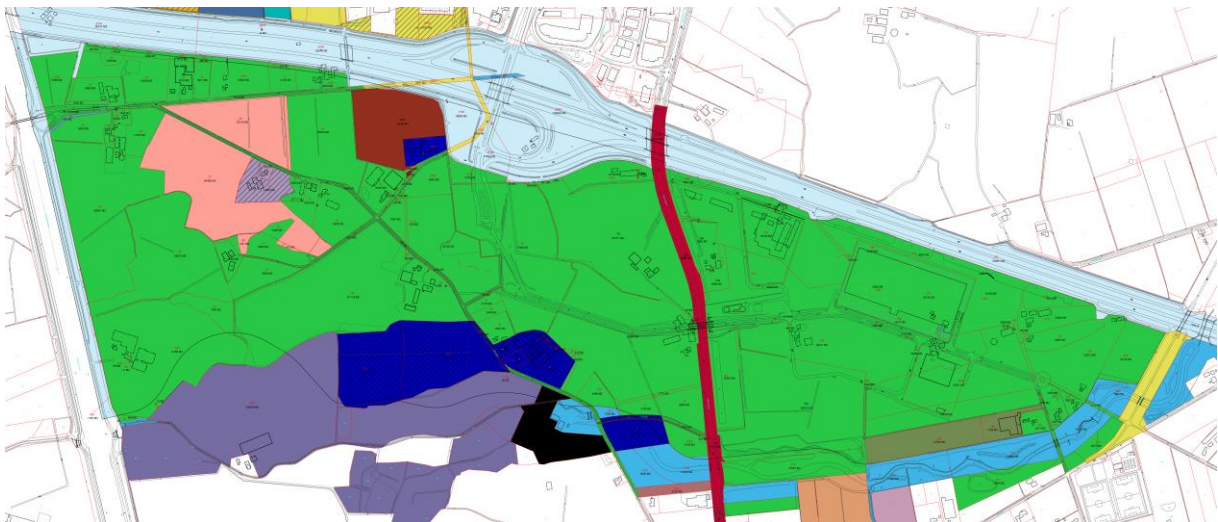
2015 afgebouwd. De coöperatie heeft geen eigen of vreemd vermogen. Het verwachte resultaat voor wat betreft 2015 is nul.

4.7 Grondbeleid

Grondbeleid is geen doel maar een middel dat wordt ingezet als instrument om andere beleidsdoelen te realiseren.

4.7.1 Het gevoerde grondbeleid

Doel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor grote ruimtevragers. Deze behoefte blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012) en de Herijking Visie Bedrijventerreinen (2013). Het RBT voert (en voerde), om te voorzien in deze behoefte, een actief grondbeleid. Dit houdt in dat agrarische gronden worden aangekocht en bouw- en woonrijp gemaakt, om vervolgens uit te geven aan eindgebruikers. Dankzij dit actieve grondbeleid is per 31-12-2014 circa 80% van de gronden binnen het projectgebied in bezit van het RBT, zoals wordt geïllustreerd in figuur 1.



Figuur 1: eigendomspositie RBT per 31-12-2014 (de gronden met een groene arcering zijn in eigendom van het RBT)

T/m 31-12-2014 is circa € 88,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie (inclusief laad- en loskade). De investeringen vonden plaats op basis van vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting (zie tabel 8 voor een vereenvoudigde weergave) wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen.

GREX-begroting				Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2014			88.391.951	88.391.951
	Kosten nominaal			56.263.874	51.992.317
2,00%	Kostenstijging			5.711.295	
	Nog te maken kosten (K)			61.975.169	51.992.317
	Opbrengsten nominaal			138.429.163	121.047.572
2,00%	Opbrengstenstijging			19.083.470	
	Nog te realiseren opbrengsten (O)			157.512.634	121.047.572
3,48%	Rente (nog te maken)			41.760.750	
	Economische waarde (O-K)				69.055.255
2031	Resultaat op Ew per 31-12-2031			34.615.237	
2015	Resultaat op NCW per 1-1-2015				19.336.696

Tabel 9: Resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2015

Naar de huidige inzichten resulteert het project in een tekort van € 19,3 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 121 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een jaarlijkse uitgifte van zes hectare per jaar (dertien hectare in 2015¹), 2 % kostenstijging (1% in 2015 en 2016), 1% opbrengstenstijging (0% in 2015 en 2016) en gemiddeld 3,5% rente (3% t/m 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2015).

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de notitie "grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse". Uit de risicoanalyse komt naar voren dat de behoefte aan bouwgrond en daarmee het uitgiftetempo, het belangrijkste risico vormt voor het resultaat.

4.7.2 Parkmanagement

Doel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bouwgrond voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte. Dit ten behoeve van het behoud en de uitbreiding van

¹ Hiervan betreft zeven hectare de uitgifte aan C.T.T. en Eurol, welke (omdat nog geen omgevingsvergunning is afgegeven) is doorgeschoven vanuit 2014.

werkgelegenheid in Twente. Om te voorzien in deze behoefte produceert het RBT naast bouwgrond ook voorzieningen voor ondernemers. Het gaat bijvoorbeeld om een centrale bluswaterinstallatie, bewegwijzering en camera's. Deze voorzieningen maken geen deel uit van de grondexploitatie.

Investerings

In tranche één is een centrale blusvoorziening gerealiseerd en zijn camera's (terrein-beveiliging) en bewegwijzering aangebracht. Het RBT heeft hierin per 31-12-2014 (per saldo) € 4,5 miljoen geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen). De parkmanagementbegroting (zie tabel 8 voor een vereenvoudigde weergave) wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen.

Parkmanagement begroting				Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2014			4.539.393	4.539.393
	Kosten nominaal		1.083.969		
2,0%	Kostenstijging		129.633		987.955
	Nog te maken kosten (K)			1.213.602	987.955
	Opbrengsten nominaal		6.215.716		
2,0%	Opbrengstenstijging		873.768		5.419.785
	Nog te realiseren opbrengsten (O)			7.089.485	5.419.785
3,5%	Rente (nog te maken)			1.529.042	
Economische waarde (O-K)					4.431.830
2031	Resultaat op Ew per 31-12-2031			192.552	
2015	Resultaat op NCW per 1-1-2015				107.563

Tabel 10: Resultaat van de parkmanagementbegroting per 1-1-2015

Naar de huidige inzichten resulteert het project in een tekort van € 0,1 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 1 miljoen aan nog te maken kosten en € 5,4 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een uitgiftetempo van zes hectare per jaar, 2 % kosten- en opbrengsten-stijging (0% in 2014 en 2015) en gemiddeld 3,5% rente (3% t/m 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). Bij berekening van het resultaat zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkmanagementbijdrage is vastgesteld op € 5,95 per m2 uitgeefbaar terrein

- Plankosten die samenhangen met de realisatie van parkmanagementvoorzieningen, komen ten laste van de grondexploitatie. Hiermee is rekening gehouden bij uitwerking van het plankostenonderzoek.
- De aanleg van de ringleiding komt ten laste van de grondexploitatie. Hiertoe is in december 2013 besloten. Dit omdat de investeringskosten in deze blusleiding dermate excessief zijn, dat deze kosten niet marktconform kunnen worden ondergebracht in de reguliere parkmanagementbijdrage die aan bedrijven in rekening wordt gebracht.
- De bijdrage in de aanleg van het glasvezelnet komt (evenals overige nutsvoorzieningen), ten laste van de grondexploitatie.
- De Algemene voorwaarden worden zodanig aangepast, dat de aansluiting op de blusvoorziening door bedrijven wordt bekostigd. Hiertoe is in december 2013 besloten, echter dit besluit moet nog worden geëffectueerd.

4.7.3 Reserves en voorzieningen

Het resultaat van de grondexploitatie en de parkmanagementexploitatie wordt genomen als het project is afgewikkeld. In de gemeenschappelijke regeling hebben de deelnemers van het openbaar lichaam vastgelegd hoe het resultaat wordt verdeeld (artikel 22 en artikel 27). Conform de hierbij vastgestelde verdeelsleutel (de steden en de provincie voor ieders 23% en Borne voor 8%), staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het RBT heeft zelf geen reserves of voorzieningen. Het resultaat wordt genomen, na liquidatie van de gemeenschappelijke regeling.

Grondexploitatie

In onderstaande tabel wordt, per deelnemer, het per 1-1-2015 begrote tekort van de grondexploitatie weergegeven.

Resultaat per deelnemer		NCW 1-1-2015	Eindwaarde 31-12-2031
Provincie Overijssel	23%	€ 4.447.440	€ 7.961.504
Gemeente Almelo	23%	€ 4.447.440	€ 7.961.504
Gemeente Hengelo	23%	€ 4.447.440	€ 7.961.504
Gemeente Enschede	23%	€ 4.447.440	€ 7.961.504
Gemeente Borne	8%	€ 1.546.936	€ 2.769.219
Totaal	100%	€ 19.336.696	€ 34.615.237

Tabel 11: begroot resultaat per deelnemer (programma 1 en 4)

Parkmanagementbegroting

In de volgende tabel wordt per deelnemer het per 1-1-2015 begrote resultaat van de parkmanagementbegroting (programma 3) weergegeven.

Resultaat per deelnemer		NCW 1-1-2015	Eindwaarde 31-12-2031
Provincie Overijssel	23%	€ 24.740	€ 44.287
Gemeente Almelo	23%	€ 24.740	€ 44.287
Gemeente Hengelo	23%	€ 24.740	€ 44.287
Gemeente Enschede	23%	€ 24.740	€ 44.287
Gemeente Borne	8%	€ 8.605	€ 15.404
Totaal	100%	€ 107.563	€ 192.552

Tabel 12: begroot resultaat per deelnemer (programma 3)

Parkmanagement: jaarlijkse exploitatie

De exploitatie van parkmanagementvoorzieningen resulteerde voor wat betreft 2014 in een negatief resultaat van € 6.505. Verwachting is dat dit resultaat kan worden opgevangen vanuit de exploitatieresultaten van komende jaren. Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om het exploitatieresultaat over 2014 ten laste van het eigen vermogen te brengen (dat daardoor negatief is, omdat het RBT niet beschikt over reserves of voorzieningen).

Openbare ruimte: jaarlijkse exploitatie

Het beheer van de openbare ruimte verliep neutraal voor het RBT (€ 186,- verlies). Dit omdat deze uitgaven worden gedekt door de gemeente Almelo (conform artikel 4.21 van de gemeenschappelijke regeling).

Jaarrekening



5. Overzicht baten en lasten en de toelichting

In onderstaande tabel wordt (per programma) een weergave gegeven van de in 2014 gerealiseerde baten en lasten. Daarbij wordt (per programma) het saldo van baten en lasten vergeleken met de herziene begroting (saldo). Alle (incidentele) lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk worden ten gunste / ten laste gebracht van de post voorraad onderhanden werk. De programma's met jaarlijks terugkerende (structurele) baten en lasten (5 en 6) kennen een resultaat.

	Realisatie jaar 2014			Begroting na wijziging			afwijking jaar 2014		
	baten	lasten	saldo	baten	lasten	saldo	baten	lasten	saldo
	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's
Programma 1 / Bouwgrondproductie	57.381	4.574.844	4.632.225	-7.858.432	7.027.096	-831.336	7.915.813	-2.452.252	5.463.561
mutatie OHW	-4.632.225		-4.632.225	831.336		831.336	-5.463.561	0	-5.463.561
	-4.574.844	4.574.844	0	-7.027.096	7.027.096	0	2.452.252	-2.452.252	0
Programma 2 / Parkmanagement inv	-97.039	271.671	174.632	-171.048	228.813	57.765	74.009	42.858	116.867
mutatie OHW	-174.632		-174.632	-57.765		-57.765	-116.867	0	-116.867
	-271.671	271.671	0	-228.813	228.813	0	-42.858	42.858	0
Programma 3 / Erfpacht expl	0	3.285	3.285	-302.626	302.626	0	302.626	-299.341	3.285
mutatie OHW	-3.285		-3.285	0		0	-3.285	0	-3.285
	-3.285	3.285	0	-302.626	302.626	0	299.341	-299.341	0
Programma 4 / Laad- & loskade	-2.786.719	5.655.181	2.868.462	-2.732.011	5.480.526	2.748.515	-54.708	174.655	119.947
mutatie OHW	-2.868.462		-2.868.462	-2.748.515		-2.748.515	-119.947	0	-119.947
	-5.655.181	5.655.181	0	-5.480.526	5.480.526	0	-174.655	174.655	0
Programma 5 / Parkmanagement expl	-115.436	121.941	6.505	-117.542	151.800	34.258	2.106	-29.859	-27.753
Resultaat	0		0	0		0	0	0	0
	-115.436	121.941	6.505	-117.542	151.800	34.258	2.106	-29.859	-27.753
Programma 6 / Openbare ruimte	-130.727	130.913	186	-100.000	100.000	0	-30.727	30.913	186
Resultaat	0		0	0		0	0	0	0
	-130.727	130.913	186	-100.000	100.000	0	-30.727	30.913	186
Programma 7 / Erfpacht inv	0	0	0	0	7.165.000	7.165.000	0	-7.165.000	-7.165.000
mutatie OHW	0		0	0		-7.165.000	0	0	7.165.000
	0	0	0	0	7.165.000	0	0	-7.165.000	0
Totaal RBT	-10.751.144	10.757.835	6.691	-13.256.603	20.455.861	34.258	2.505.459	-9.698.026	-27.567
Gerealiseerde totaal saldo van baten en lasten			6.691,00						
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves			0,00						
Gerealiseerd resultaat			0,00						

Tabel 13: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2014

Grondexploitatiebegroting (incl. laad- en loskade)

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (programma 1 en 4) loopt op met € 7,5 miljoen, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met slechts € 1,9 miljoen zou oplopen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. Levering aan C.T.T. en Eurol (in totaal zeven hectare) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat de omgevingsvergunning nog niet kon worden uitgegeven (als gevolg van

bezwaren vanuit de omgeving). Als gevolg hiervan is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf (programma 7).

Parkmanagementbegroting

Het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen (programma 2) loopt op met € 174.632,-, terwijl verwacht werd dat het geïnvesteerd vermogen zou oplopen met € 57.765,-. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. Daarnaast bleek de verlegging van een kabel duurder dan begroot.

Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen

Het RBT is, totdat de parkmanagementvoorzieningen worden overgedragen aan de coöperatieve vereniging, verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (programma 5). Dit resulteerde in een verlies van € 6.505,-, omdat de eerste tranche nog niet volledig is uitgegeven, terwijl de voorzieningen al wel operationeel zijn. Het exploitatieresultaat past binnen de vastgestelde begroting, waarin werd uitgegaan van een verlies van € 34.258,-. Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om het resultaat ten laste van het eigen vermogen te brengen, dat daardoor negatief is. Op basis van de begroting wordt verwacht dat het resultaat kan worden gedekt vanuit (positieve) exploitatieresultaten in de komende jaren.

Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

Het beheer van de openbare ruimte (programma 6) verliep neutraal voor het RBT (€ 186,- verlies). Dit omdat deze uitgaven worden gedekt door de gemeente Almelo (conform artikel 4.21 van de GR). De begroting is met circa 30.000 overschreden, in verband met nagekomen facturen uit 2013 (van de gemeente Almelo).

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Het normenkader rondom de "Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (hierna: WNT) is bekrachtigd in het besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 december 2014, nr. 2014-0000645180, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector met ingang van 1 januari 2015 (Beleidsregels toepassing WNT 2015). Op basis hiervan wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van (gewezen) topfunctionarissen.

Functie(s)	Beloning in euro's	Belastbare onkosten- vergoeding	Werkgeversdeel van voorzieningen ten behoeve van beloning betaalbaar op termijn	Datum aanvang dienstverband in het boekjaar (indien van toepassing)	Datum einde dienstverband in het boekjaar (indien van toepassing)	Omvang dienstverband (in FTE)	Interim	Motivering overschrijding norm (indien van toepassing)
Topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen en toezichhouders								
Projectdirecteur	106.395	0	0	n.v.t.	31-12-2014	0,5	ja	n.v.t.
L. Hoogenberg	(betreft een all-in vergoeding aan uitlenende BV)						>6 maand	

Tabel 14: overzicht van (gewezen) topfunctionarissen

De projectdirecteur werd ingehuurd op basis van een Europese aanbestedingsprocedure. Het contract met Hoogenberg Advies B.V. is per 31-12-2014 beëindigd. Tevens is de in deze overeenkomst opgenomen vergoeding voor wat betreft 2014 onder het WNT maximum gebracht. Met ingang van 1-1-2015 is de heer J.M. Geerdink aangesteld als interim directeur (voor een periode van zes maanden). De heer Geerdink is voor deze functie gedetacheerd vanuit de gemeente Enschede.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, per 31-12-2014. Zowel het Dagelijks Bestuur als het Algemeen Bestuur wordt gevormd door politieke ambtsdragers, vanuit de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze vervullen hun functie onbezoldigd en hebben geen dienstbetrekking bij het RBT.

Bestuurslid	Deelnemer	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	Bezoldiging
mevr. I. Bakker	Provincie Overijssel	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	€ -
de heer dr. Y.J. van Hijum	Provincie Overijssel	Algemeen Bestuur	€ -
de heer E.J. van Marle RA	Gemeente Almelo	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	€ -
de heer C. Bruggink	Gemeente Almelo	Algemeen Bestuur	€ -
de heer M.J.R. Kottelman	Gemeente Borne	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	€ -
de heer P.G. Welman	Gemeente Enschede	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	€ -
de heer J. Hatendoer	Gemeente Enschede	Algemeen Bestuur	€ -
mevr. M. ten Heuw	Gemeente Hengelo	Dagelijks Bestuur / Algemeen Bestuur	€ -
de heer J.H. Elferink	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur	€ -

Tabel 15: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur

De heer H.M. Bolhaar was per 31-12-2014 secretaris van het bestuur en werd voor deze functie gedetacheerd door de Regio Twente.

6. De balans en de toelichting

6.1 De balans per 31 december

	2014	2013
Debet		
Immateriële vaste activa		
Vooruitbetaalde financieringskosten	75.437	113.129
Langlopende vorderingen		
Voorschot Coöperatie Parkmanagement	5.930	27.298
Totaal vaste activa	81.367	140.427
Vlottende activa		
Onderhanden werk	93.029.434	85.350.830
sub-totaal onderhanden werken	93.029.434	85.350.830
Te vorderen omzetbelasting	203.372	683.538
Debiteuren	447.724	306.175
Kortlopende vorderingen	1.248.570	87.139
Vooruit gefactureerd Gemeente Almelo		
Liquide middelen	-	1
Totaal vlottende activa	94.929.100	86.427.683
Totaal generaal	95.010.467	86.568.110
Credit		
Eigen vermogen		
Resultaat lopend jaar	-6.691	-
Vaste passiva		
Langlopende schulden	91.500.000	75.905.552
Overlopende passiva > 1 jaar	800	351.750
Totaal vaste passiva	91.500.800	76.257.302
Vlottende passiva		
Crediteuren	697.427	2.786.354
Bankschuld kort	1.795.106	5.425.710
Te betalen rente	712.225	652.357
Overlopende passiva kort	311.600	337.511
Ontvangen voorschotten subsidies		1.108.876
Totaal vlottende passiva	3.516.358	10.310.808
Totaal generaal	95.010.467	86.568.110

Tabel 16: balans

6.2 Toelichting op de balans

Grondslagen voor de waardering

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Alle vermelde bedragen zijn nominaal.

De als onderhanden werk opgenomen voorraden zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. Deze vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten bouw- en woonrijp maken), alsmede een redelijk te achten aandeel in de rentekosten en de plankosten. De verkregen opbrengsten worden volledig op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. De uiteindelijke resultaten komen ten gunste c.q. ten laste van de deelnemende partijen, naar verhouding van hun deelnemingspercentage (conform artikel 22 en artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling). Het RBT heeft om die reden geen reserves dan wel voorzieningen.

Van de langlopende schulden is de oorspronkelijke looptijd een jaar of langer. Deze schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De onder de noemer vlottende passiva gepresenteerde schulden en vooruit ontvangen bedragen hebben betrekking op een resterende looptijd van minder dan een jaar.

Immateriële vaste activa

Bij de vooruitbetaalde financieringskosten gaat het om de eenmalige kosten voor de cap/Floor overeenkomst met de Rabobank voor de periode 1-1-2007 t/m 1-1-2017. Vanaf 1 april 2007 (start gebruik kredietruimte) wordt maandelijks € 3.141,- onttrokken, ten laste van de rentekosten. Ter afdekking van een deel van het renterisico is een collar contract afgesloten. Dit contract loopt af op 1 januari 2017 met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (Floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euribor) tussen voornoemde Floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld. Zolang de schuld in rekening courant niet lager is dan € 18 miljoen, dan is er geen ongedekte positie en geen speculatierisico.

Volgens het verwachte kasverloop zal de korte schuld tot 1 januari 2017 niet dalen beneden deze grens.

Vorraden onderhanden werk

Alle lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk worden ten gunste / ten laste geboekt van de post voorraad onderhanden werk. In onderstaande tabel is een specificatie opgenomen van het onderhanden werk. De investering in de laad- en loskade maakt deel uit van de grondexploitatie. De uitgaven aan dit deelproject zijn verbijzonderd vanwege de subsidieverantwoording.

Onderhanden werk	2014	2013
Bouwgrondproductie	82.950.977	78.318.752
Laad- en loskade	5.440.973	2.572.512
sub-totaal grondexploitatie	88.391.950	80.891.264
Parkmanagement (investeringen)	4.539.393	4.364.760
Erfpacht (investeringen)	98.091	94.806
sub-totaal onderhanden werken	93.029.434	85.350.830

Tabel 17: voorraden onderhanden werk

Grondexploitatie

T/m 31-12-2014 is circa € 88,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie (inclusief laad- en loskade). Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 69,1 miljoen terugverdient en resulteert het project derhalve in een tekort van € 19,3 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 121 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een jaarlijkse uitgifte van zes hectare per jaar (dertien hectare in 2015²), 2% kostenstijging (1% in 2015 en 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2015 en 2016) en gemiddeld 3,5% rente (3,25% t/m 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijspeil 1-1-2015).

Laad- en loskade

De minister van verkeer en waterstaat heeft op 12 juli 2010 een subsidie verstrekt in het kader van de tijdelijke regeling quick wins binnenvaart (beschikking 5000001360). Daarnaast heeft de regio Twente op 22 januari 2014 een subsidie verstrekt voor het voor containeroverslag dimensioneren van deze laad- en loskade (beschikking

² Hiervan betreft zeven hectare de uitgifte aan C.T.T. en Eurol, welke (als gevolg van zienswijzen vanuit de omgeving) is doorgeschoven vanuit 2014.

14000564). De toegekende subsidies zijn als opbrengst verwerkt, omdat het project is opgeleverd. Voor het restant saldo van de subsidiebeschikkingen is een vordering opgenomen. In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de subsidiabele uitgaven.

	Omschrijving:			Jaar:	2010	2011	2012	2013	2014	t/m 2014	
a	Studies voor het betrokken project				42.233	19.609	71.972	76.501	0	210.315	
b	Verwerving van onroerende zaken				341.835	0	0	885.220	0	1.227.055	
c	Vergunningen en leges				0	0	0	55.220	0	55.220	
d	Bouwrente (grondrente)				173.614	362.370	375.343	654.414	472.183	2.037.924	
e	Verbruikte materialen				0	0	0	0	0	0	
f	Werkzaamheden bouw				0	0	0	1.683.800	4.941.657	6.625.457	
g	Bijkomende voorzieningen				0	0	0	0	0	0	
h	Schadevergoedingen				0	0	0	0	0	0	
i	Voorlichting gedurende de bouw				0	0	0	105.701	10.098	115.799	
j	Vorbereiding, administratie en toezicht				0	0	0	297.194	231.243	528.437	8%
	Totaal				557.682	381.979	447.315	3.758.050	5.655.181	10.800.207	
	Bijdrage Regio Twente i.v.m. dimensionering voor containeroverslag (Agenda van Twente)								-700.000	-700.000	
	Totaal subsidieabel in het kader van Quick Wins								4.955.181	10.100.207	
	Ten laste van rijksmiddelen								2.086.721	4.659.233	
	Ten laste van overige middelen								2.868.460	5.440.973	
									4.955.181	10.100.207	

Tabel 18: specificatie uitgaven aan de laad- en loskade (programma 4)

In de volgende tabel wordt een specificatie gegeven van de verstrekte voorschotten en de openstaande saldi, die als vordering zijn opgenomen op de balans.

<u>Quick Wins Binnenvaart</u>		
Totaal beschikt o.b.v. 5000001360		4.500.000
Indexering (IBOI) t/m 2015		159.233
Totaal beschikt incl. IBOI		4.659.233
Verstrekt voorschot 2012		1.840.695
Verstrekt voorschot 2013		1.840.695
Restant saldo		977.843
<u>Agenda van Twente</u>		
Totaal beschikt o.b.v. 14000564		700.000
Verstrekt voorschot 2014		560.000
Restant saldo		140.000

Tabel 19: nog openstaande saldi op basis van de subsidiebeschikking

Parkmanagement

T/m 31-12-2014 is circa € 4,5 miljoen geïnvesteerd in de realisatie van parkmanagementvoorzieningen. Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 4,4 miljoen terugverdient en resulteert het project derhalve in een tekort van € 0,1 miljoen. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 1 miljoen aan nog te maken kosten en € 5,4 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt

in de berekening is een jaarlijkse uitgifte van zes hectare per jaar, 2% kostenstijging (1% in 2015 en 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2015 en 2016) en gemiddeld 3,5% rente (3,25% t/m 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De door bedrijven te betalen investeringsbijdrage is vastgesteld op € 5,95 per m² uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2015).

Resumé

De grondexploitatiebegroting resulteert in een tekort van € 19,3 miljoen. De parkmanagementbegroting sluit op een tekort van € 0,1 miljoen. In totaal wordt derhalve een tekort begroot van € 19,4 (netto contant per 1-1-2015). Voor dit tekort is geen voorziening getroffen. Dit omdat de deelnemers garant staan voor het resultaat (en daarmee er feitelijk geen sprake is van een tekort).

Benadrukking onzekerheid waardering van het onderhanden werk

Het begrote resultaat van de grondexploitatiebegroting en de parkmanagementbegroting betreft een inschatting, op basis van de op dit moment (april 2015) beschikbare informatie. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatietekort positief of negatief bijgesteld. Het in de berekening gehanteerde uitgiftetempo (jaarlijks 6 hectare) en uitgifteprijs (gemiddeld € 125,- per m²) is gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen onzeker, maar past binnen de door deskundigen aangegeven bandbreedte.

Tot op heden is het in de berekening gehanteerde uitgiftetempo niet gerealiseerd. Gemiddeld is 2,2 hectare per jaar uitgegeven (2008 t/m 2014, in een periode van laag conjunctuur). Om die reden is er een rekenkundig scenario uitgewerkt, dat uitgaat van een langzamer uitgiftetempo. Deze berekening gaat uit van de verkoop van zeven hectare in 2015, vijf hectare in 2016 en vanaf dan jaarlijks vier hectare. In dat geval sluiten de grondexploitatiebegroting en de parkmanagementbegroting op een tekort van (in totaal) € 29,6 miljoen (op netto contante waarde per 1-1-2015).

Benutting drempelbedrag schatkistbankieren

Gemeenschappelijke Regelingen zijn, net als Gemeenten en Provincies, verplicht om overtollige middelen aan te houden in 's Rijks schatkist. Ingevolge artikel 52c van het Besluit Begroting en Verantwoording wordt in de toelichting op de balans gerapporteerd over de benutting van het drempelbedrag. Het RBT kent geen overtollige middelen en

derhalve wordt het drempelbedrag (dat wettelijk is vastgesteld op minimaal € 250.000,) niet overschreden. Dit komt naar voren in de volgende tabel.

	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Buiten 's Rijks schatkist aangehouden	-	-	-	-
Ruimte onder het drempelbedrag	250.000	250.000	250.000	250.000
Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-

Tabel 20 benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dag basis)

6.3 Passiva

6.3.1 Langlopende schulden

Leningen o/g >1 jaar.					
		jaar		ult 2014	ult 2013
BNG	1 nov 2005 - 1 nov 2020	15	3,5950%	32.000.000	32.000.000
BNG	5 nov 2009 - 5 nov 2014	5	3,4100%		10.000.000
BNG	3 jan 2011 - 3 jan 2015	4	2,7500%	6.500.000	6.500.000
BNG	28 juli 2011 - 28 juli 2016	5	2,9000%	10.000.000	10.000.000
BNG	10 juli 2014 - 10 juli 2024	10	2,0100%	8.500.000	
BNG	5 nov 2014 - 5 nov 2026	12	1,7000%	10.000.000	
BNG	23 dec 2014 - 23 dec 2024	10	1,3200%	6.500.000	
RABO	t/m 1 januari 2017		3,0% - 4,75%	18.000.000	17.405.552
				91.500.000	75.905.552
				ult. 2014	ult. 2013
Ingehouden garanties verwervingen					
	Past. Ossestraat 51				
	Workerlanden 22				75.950
	Hoeselderdijk Timmerhuis				
	Wolbeslanden 9/9a pachtvrij				200.000
	Wolbeslanden 9/9a			800	800
	Wolbeslanden 11				75.000
	Totaal garanties			800	351.750
Totaal overlopende passiva >1 jaar				91.500.800	76.257.302

Tabel 21: langlopende schulden

6.3.2 Kort lopende schulden

		<i>ult. 2014</i>	<i>ult. 2013</i>
Bankschulden kort:			
Rabo rekening courant (deel boven de € 18 mln.)		886.943	
BNG rekening courant		908.163	5.425.710
Rest Cap/Floor			
Bankschulden kort		1.795.106	5.425.710
Vooruit ontv reserveringsverg EuroI		249.600	
Planeconoom 2e halfjaar			15.000
Administratie			6.000
Ernst & Young		16.500	20.000
Keijzer			5.000
Kantoorkosten			700
Gem Almelo Civ. Techn. 2e halfjaar 2012			7.000
Gem Almelo Bestemmingsplan 2e halfjaar 2012		7.500	15.000
Gem Almelo Groenvoorz. 2e halfjaar 2012		12.000	55.000
Gemeente Almelo programma 4			80.000
Gemeente Almelo huur Javatoren		7.000	
Bovo Looms			125.000
Juridisch advies		19.000	2.500
Alarmering			1.000
pacht			5.311
Overlopende passiva kort		311.600	337.511
BNG 32.0000.000,- 15 jaar	1 nov 2005 3,595 %	191.700	191.700
BNG 10.000.000,- 5 jaar	5 nov 2009 3,41 %		120.835
BNG 6.500.000,- 4 jaar	3 jan 2011 2,75 %	178.750	178.750
BNG 10.000.000,- 5 jaar	28 juli 2011 2,9%	120.835	56.800
BNG 8.500.000,- 10 jaar	10 juli 2014 2,010 %	81.446	
BNG 10.000.000,- 12 jaar	5 nov 2014 1,7 %	26.082	
BNG 6.500.000,- 10 jaar	23 dec 2014 1,32 %	1.881	
Rabo	rente Q 4 2012	111.531	104.272
Te betalen rente		712.225	652.357
Crediteuren			
	Gemeente Almelo	244.442	
	Langezaal	191.912	
	NTP Infra	53.728	2.316.824
	TWW		70.115
	Overigen	207.343	399.412
Crediteuren		697.425	2.786.351
Vooruit ontvangen subsidie Laad- & loskade		0	1.108.876
Voorschot subsidies		0	1.108.876
Totaal		3.516.356	10.310.805

Tabel 22: kort lopende schulden

6.4 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Onderstaande tabel omvat de per 31-12-2014 nog maximaal openstaande contract-verplichtingen. Het gaat daarbij om het (restant van de) overeenkomsten en (het restant van de) opdrachten die op basis van aanbesteding zijn verleend.

			Ultimo 2014	Ultimo 2013
NTP persleiding, gemalen fase 2 en 3 en wrm deel tranche 1			56.000	
NTP de Klerck				2.948.320
Negam grondwerk de doorbraak in 2014 1e termijn rest			16.888	
Leemans gladheidsbestrijding in 2014 1e termijn rest			500	
S.T. & D Apeldoorn bv schade Bollard opdracht 2014			2.250	
Lansink Rotgerink mollenbestrijding opdracht 2014			240	
Gemeente Almelo huurcontract Javatoren 1850,68 * 14			25.910	
Huurcontract projectburo Wierdensestraat				56.875
Consultancy Check bv t/m 31 dec 2015			70.000	203.520
Hoogenberg Advies bv				333.900
TWW				36.835
Langezaal sloopwerkzaamheden				145.500
			171.787	3.724.950

Tabel 23: niet uit de balans blijkende verplichtingen

Bijlage: Sisa verantwoording

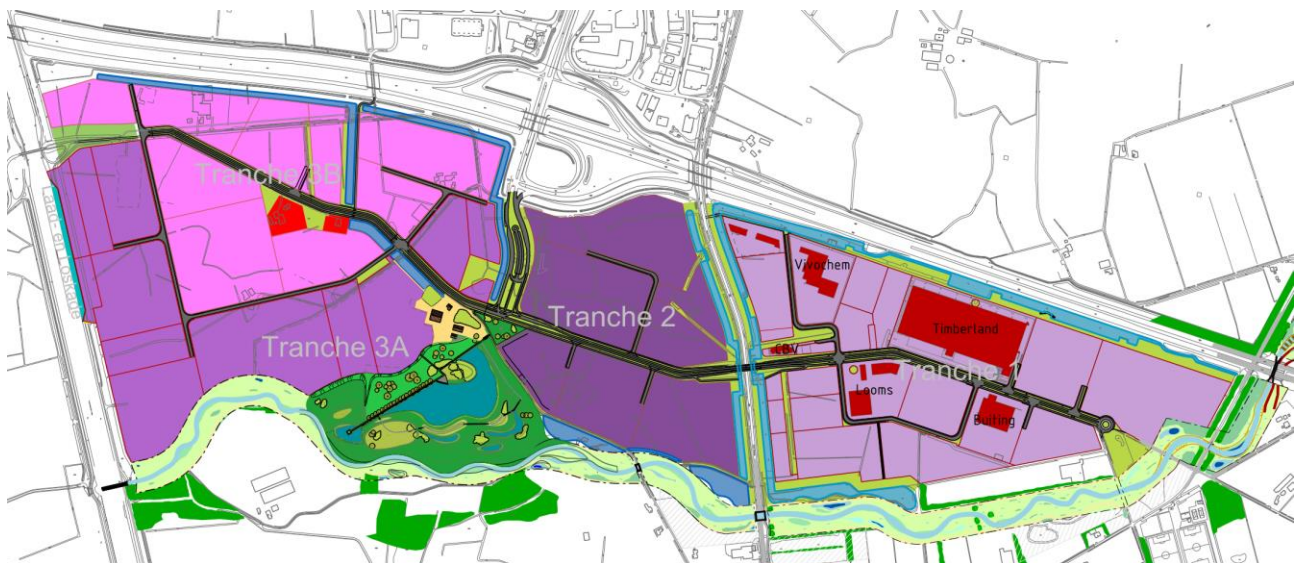


Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



SiSa bijlage verantwoordingsinformatie 2014 op grond van artikel 3 van de Regeling informatieverstrekking sisa - d.d. 2 januari 2015							
I&M	E30	Quick wins binnenhavens	Hieronder per regel één projectaanduiding en in de kolommen ernaast de verantwoordingsinformatie	Besteding (jaar T) ten laste van rijksmiddelen	Overige bestedingen (jaar T)	Eindverantwoording Ja/Nee	
		Tijdelijke regeling Quick Wins Binnenvaart					
		Provincies en gemeenten					
			<i>Aard controle n.v.t. Indicatornummer: E30 / 01</i>	<i>Aard controle R Indicatornummer: E30 / 02</i>	<i>Aard controle R Indicatornummer: E30 / 03</i>	<i>Aard controle R Indicatornummer: E30 / 04</i>	
		1	Openbare kade XL Businesspark (beschikking 5000001360)	€ 2.086.721	€ 2.868.460	Ja	
		2					
		3					
		4					
		5					
		6					
		7					
		8					
		9					
		10					

Grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse



Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

8 april 2015



Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur	4
3. Grondexploitatie per 1-1-2015	7
3.1 Begroot resultaat per 1-1-2015	7
3.2 Verschillen ten opzichte van de grondexploitatiebegroting per 1-1-2014	8
4. Toelichting op de grondexploitatiebegroting	10
4.1 Ruimtegebruik	10
4.2 Rekenparameters	10
4.3 Begroting van kosten	11
4.3 Begroting van opbrengsten	12
4.4 Fasering van kosten- en opbrengsten	12
5. Gevoeligheidsanalyse	14
5.1 Gevoeligheidsanalyse	14
5.2 Analyse uitgiftetempo	15
6. Risicoanalyse	16
6.1 Risicobandbreedtes	16
6.2 Risicosimulatie en risicoprofiel	17

Bijlage

Overzicht van geraadpleegde bronnen

1. Inleiding

Voor u ligt de toelichting op de grondexploitatie per 1 januari 2015. De grondexploitatiebegroting vormt de waardering van de in het kader van programma 1 (bouwgrondproductie) en programma 4 (laad- en loskade) van de jaarrekening geadministreerde investeringen (het 'onderhanden werk').

De nu voorliggende rapportage wordt op 8 april behandeld door het Dagelijks Bestuur, als onderdeel van de jaarstukken over 2014. Vervolgens wordt de notitie aangeboden aan raden en staten van de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze kunnen daarover hun 'gevoelen' kenbaar maken aan het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens de grondexploitatie, horende de gevoelens van raden en staten, op 8 juli 2015 vast.

Hoofdstuk 2 van deze notitie bevat het voorstel aan het Algemeen Bestuur. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste wijzigingen (op hoofdlijnen) beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een toelichting gegeven op het resultaat. Daarbij komen de belangrijkste verschillen ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2014 aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de grondexploitatiebegroting. In hoofdstuk 5 en 6 komen de resultaten van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse en risicoanalyse aan de orde, waarmee de grondexploitatie in een breder perspectief wordt geplaatst.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Het afgelopen jaar is de laad- en loskade en het containeroverslagterrein opgeleverd. Tevens zijn overeenkomsten gesloten met Combiterminal Twente (C.T.T.) en Eurol, voor in totaal zeven hectare. Omdat omwonenden gebruik hebben gemaakt van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, kon de levering van deze gronden nog niet plaatsvinden. Daarnaast zijn het afgelopen jaar gesprekken gevoerd met verschillende gegadigden. Het gaat daarbij om zowel logistieke dienstverleners als industriële bedrijven. De gesprekken beslaan een groot deel van tranche 1 en tranche 3a.

Op korte termijn lijken de vooruitzichten, ondanks de moeilijke marktomstandigheden, goed. Desalniettemin maken wij ons zorgen over het afzettempo. Mede als gevolg van de economische recessie, is het uitgiftetempo tot op heden niet gehaald (uitzondering hierop vormt het jaar 2011, waarin Timberland zich vestigde). Wij blijven de gronduitgifte om die reden nauwgezet monitoren.

Plankostenonderzoek

Voorgaande jaren hebben wij u geïnformeerd dat het in het verleden vastgestelde plankostenbudget niet langer toereikend is. Sindsdien zijn maatregelen genomen om de kosten te beheersen, echter deze zullen naar verwachting pas vanaf volgend jaar effect sorteren. Op langere termijn zijn aanvullende maatregelen nodig. Om die reden hebben wij een plankostenonderzoek laten uitvoeren. Dit om inzicht te krijgen in het reëel benodigde budget en de bezuinigingsmogelijkheden.

Het onderzoek is uitgevoerd door Oosterveld Grondbedrijf Advisering. Het adviesbureau raamt de nog te verwachten kosten, op basis van een inventarisatie van alle nog te verrichten werkzaamheden en marktconforme tarieven op € 11,3 miljoen (2014 t/m 2031¹). In de laatst vastgestelde grondexploitatie was € 7,3 miljoen begroot voor plankosten. Uit het onderzoek komt naar voren dat het mogelijk is om € 2 miljoen op overheadkosten te besparen. In dat geval is niet € 11,3 miljoen maar circa € 9,3 miljoen benodigd.

Wij stellen u voor om het plankostenonderzoek in de grondexploitatie te verwerken en de hierin opgenomen bezuinigingsmogelijkheden (taakstellend) te betrekken bij uitwerking van de toekomstige organisatiestructuur. De begroting dient op basis hiervan te worden verhoogd met (nominaal) € 2 miljoen (in plaats van met € 4 miljoen). Op netto contante

¹ De eerste jaren is naar verwachting circa € 0,8 miljoen benodigd, daarna aflopend naar uiteindelijk circa € 0,4 miljoen per jaar.

waarde per 1-1-2015 resulteert dit in een verslechtering van de grondexploitatie van € 1,8 miljoen.

Grondprijs op het XL Businesspark

De Stec Groep heeft in september 2009 een marktscan uitgevoerd in opdracht van Netwerkstad Twente. Het adviesbureau concludeerde dat op verschillende terreinen in de Netwerkstad ruimte is voor prijsverhoging. Voor wat betreft het XL Businesspark werd een adviesprijs genoemd van € 160,- tot € 180,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2010). De marktonderzoeker adviseerde de regio om de grondprijzen *gefaseerd* te verhogen. Om die reden hebben wij in 2011 besloten om de uitgifteprijs met ingang van 1 januari 2013 bij te stellen naar gemiddeld € 125,- per m2 en de grondprijs vanaf dan jaarlijks met 2,5% te verhogen (0,5% prijsverhoging en 2% inflatiecorrectie). Deze prijsverhoging achten wij, vanwege de op dit moment historisch lage inflatie en de huidige marktontwikkelingen, op dit moment niet opportuun. Om die reden stellen wij u voor om de grondprijs een jaar te bevriezen op het huidige niveau. De grondexploitatie verslechtert hierdoor met circa € 2 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2015.

Daarnaast hebben wij Buck Consultants gevraagd om onderzoek te doen naar grondprijzen in het logistieke segment. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de op het XL Businesspark gehanteerde grondprijs in lijn is met wat op concurrerende (logistieke) locaties wordt gevraagd. De marktonderzoeker acht de grondprijs marktconform en verwacht bovendien dat een verlaging van de uitgifteprijs nauwelijks effect heeft op het uitgiftetempo. Dit omdat de grondprijs slechts een beperkt deel uit maakt van de totale stichtingskosten en de (jaarlijkse) operationele kosten van bedrijven. Andere factoren, zoals ligging (aan de snelweg), voorzieningen (laad- en loskade) en personeelskosten (beschikbaarheid personeel), blijken in de praktijk belangrijker.

Buck Consultants constateert wel dat er een onderscheid is tussen (logistieke) bedrijven die verhuizen binnen de regio en (grote) bovenregionale verhuizers. Laatst genoemde (vaak internationale) bedrijven hebben geen binding met welke regio dan ook en kunnen kiezen uit vergelijkbare locaties. Om dergelijke bedrijven aan te trekken, acht Buck Consultants financiële tegemoetkomingen (incentives) noodzakelijk. Dit omdat Twente een minder goede vertrekpositie heeft (qua ligging, imago als logistieke locatie en klantbenadering) en op concurrerende locaties lagere verkoopprijzen worden geaccepteerd. Buck Consultants adviseert om niet sec te kijken naar (korting op) de grondprijs, maar naar de totale propositie. Dit omdat de impact van bijvoorbeeld arbeidsmarktregelingen, loonkostensubsidies, ondersteuning met jobcoaches, werving & selectie e.d. vele malen groter kan zijn. Hetzelfde geldt voor investeringen in acquisitie ('rode loper'). Buck Consultants adviseert om hiervan

meer werk te maken, door een krachtig regionaal samenwerkingsmodel te kiezen. Dat blijkt in de praktijk effectiever, dan een bijstelling van de grondprijs.

Wij hebben de interim-directeur opdracht gegeven om een voorstel op te stellen voor de inrichting van de acquisitie. Dit zullen wij bij uitwerking van de organisatiestructuur betrekken. Daarnaast hebben wij opdracht gegeven om voor één concrete casus te onderzoeken welke tegemoetkomingen noodzakelijk zijn.

Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Wij stellen u voor om:

1. Kennis te nemen van de uitkomst van het plankostenonderzoek en het onderzoek naar grondprijzen in het logistieke segment.
2. De grondexploitatie per 1-1-2015 vast te stellen, inclusief het bijbehorende risicoprofiel.

Besluit:

Almelo, 8 juli 2015

Secretaris

Voorzitter

3. Grondexploitatie per 1-1-2015

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie.

3.1 Begroot resultaat per 1-1-2015

Per 1-1-2014 werd een tekort begroot van € 15 miljoen (netto contant per 1-1-2014). Op prijspeil 1-1-2015 (verhoogd met rente) is dit € 15,5 miljoen. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 19,3 miljoen en verslechtert derhalve met € 3,8 miljoen. In onderstaande tabel wordt het resultaat per deelnemer weergegeven.

			A	B	A-B
Resultaat per deelnemer		GreX 2014 prijspeil 2014	GreX 2014 prijspeil 2015	GreX 2015 prijspeil 2015	Verschil prijspeil 2015
Provincie Overijssel	23%	€ 3.444.602	€ 3.567.919	€ 4.447.440	-€ 879.521
Gemeente Almelo	23%	€ 3.444.602	€ 3.567.919	€ 4.447.440	-€ 879.521
Gemeente Hengelo	23%	€ 3.444.602	€ 3.567.919	€ 4.447.440	-€ 879.521
Gemeente Enschede	23%	€ 3.444.602	€ 3.567.919	€ 4.447.440	-€ 879.521
Gemeente Borne	8%	€ 1.198.122	€ 1.241.015	€ 1.546.936	-€ 305.920
Totaal	100%	€ 14.976.531	€ 15.512.691	€ 19.336.696	€ 3.824.005

Tabel 1: resultaat per deelnemer

T/m 31-12-2014 is (op basis van vreemd vermogen) circa 88,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie (= boekwaarde). De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie dient om inzicht te krijgen in de actuele 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen (= economische waarde). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

GREX-begroting		Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2014	88.391.951	88.391.951
	Kosten nominaal	56.263.874	
2,00%	Kostenstijging	5.711.295	51.992.317
	Nog te maken kosten (K)	61.975.169	51.992.317
	Opbrengsten nominaal	138.429.163	
2,00%	Opbrengstenstijging	19.083.470	121.047.572
	Nog te realiseren opbrengsten (O)	157.512.634	121.047.572
3,48%	Rente (nog te maken)	41.760.750	
	Economische waarde (O-K)		69.055.255
2031	Resultaat op Ew per 31-12-2031	34.615.237	
2015	Resultaat op NCW per 1-1-2015		19.336.696

Tabel 2: gecprimeerde weergave van de grondexploitatiebegroting

Naar de huidige inzichten wordt op het geïnvesteerd vermogen van € 88,4 miljoen circa € 69,1 terug verdiend en resteert derhalve een tekort van € 19,3 miljoen (netto contant per 1-1-2015). Dit op basis van een begroting van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 121 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten.

3.2 Verschillen ten opzichte van de grondexploitatiebegroting per 1-1-2014

De grondexploitatie per 1-1-2015 verslechtert met € 3,8 miljoen (op netto contante waarde per 1-1-2015). De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- In de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie werd verondersteld dat de grondprijs van gemiddeld € 125,- per m² in 2014 wordt opgehoogd. Omdat de inflatiecijfers op dit moment historisch laag zijn en ingegeven door de huidige marktontwikkelingen, wordt voorgesteld om deze prijsverhoging niet door te voeren. Dat heeft een negatief effect van € 2 miljoen, netto contant per 1-1-2015.
- De begroting van plankosten is bijgesteld. Dit naar aanleiding van het plankostenonderzoek. Daarbij is rekening gehouden met een taakstellende bezuiniging van € 2 miljoen, die wordt ingevuld bij uitwerking van de organisatiestructuur. De bijstelling van de plankostenbegroting heeft een negatief effect van € 1,8 miljoen, netto contant per 1-1-2015.
- De rekenparameters zijn bijgesteld. Vanaf heden wordt niet langer uitgegaan van een jaarlijkse verhoging van de grondprijs, maar slechts met inflatiecorrectie (2% vanaf 2017). Dit heeft een negatief effect van € 4,5 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Tegelijkertijd is ook de begroting van rentekosten naar beneden bijgesteld. Daarmee wordt het financieel effect van bijstelling van de opbrengststijging grotendeels teniet gedaan.
- De verwachte aankoopprijs van een aantal percelen is bijgesteld, op basis van herziene taxaties.
- Het bouwrijp maken in tranche 3a is goedkoper uitgevoerd dan begroot (aanbestedingsvoordelen). Tegelijkertijd deed zich bij uitvoering van de sloopwerkzaamheden een tegenvaller voor, als gevolg van brand voorafgaand aan de sloop.
- Rentekosten vallen lager uit dan oorspronkelijk geraamd, als gevolg van een gedaalde rente.
- De omgevingsvergunning voor C.T.T. en Eurol kon nog niet worden afgegeven (als gevolg van bezwaren van omwonenden). Hierdoor worden deze opbrengsten later gerealiseerd (naar verwachting in 2015).

De verschillen per begrotingspost worden in onderstaande tabel cijfermatig weergegeven.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 1-1-2015 ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2014						
		Grex 1-1-2015	Grex 1-1-2014	Verskil	Verklaring	
	2015	2014				
	2031	2031		0		
Eindjaar ---->						
Vererving	66.389.585	65.664.653	724.932	Hertaxatie van percelen		
Sloopkosten	1.793.328	1.638.798	154.530	T.g.v. brand voorafgaand aan de sloop		
Milieuonderzoek en sanering	761.462	763.844	- 2.382	Aanbestedingsvoordelen		
Ophogen kavels	758.543	758.543	0			
Bouw- en woonrijp maken	35.729.922	35.955.969	- 226.047	Aanbestedingsvoordelen		
Laad- en loskade	4.799.264	4.986.904	- 187.640	Aanbestedingsvoordelen		
	-	-	-			
Plankosten en VTU	21.575.567	19.413.637	2.161.930	Plankostenonderzoek		
Afdracht aan complex BOVO	7.325.244	7.325.244	-			
Overige uitgaven	8.779.794	8.996.835	- 217.041	Aanbestedingsvoordelen / bijdrage gemeente Almelo		
Boekwaarde rente + rente 2014	22.451.680	22.640.632	- 188.952	Gedaalde rente		
Niet verrekenbare BTW	169.924	169.924	-			
Totaal	170.534.313	168.314.983	2.219.330			
	-	-	-			
Uitgifte bedrijventerrein (totaal)	144.410.917	144.410.917	- 0			
Containerterminal	2.471.349	2.411.667	59.682	Aanbestedingsvoordeel huurexploitatie		
	-	-	-			
Subsidie EFRO en TIPP	5.964.635	5.964.635	-			
Subsidie Quick wins	4.647.543	4.593.482	54.061	Indexering subsidie		
Overige subsidies	850.000	850.000	-			
Ontwikkelagenda Netwerkstad	1.800.000	1.800.000	-			
Overige opbrengsten	2.133.208	2.162.817	- 29.609	Hertaxatie percelen		
Bestaande objecten	2.030.000	2.030.000	-			
Totaal	164.307.651	-	84.133			
	-	-	-			
Uitgavenstijging	5.711.295	9.616.610	- 3.905.315	Bijstellen parameters		
Inkomstenstijging	19.083.470	34.244.533	- 15.161.063	Bijstellen parameters		
	-	-	-			
Rente toerekening	41.760.750	54.689.619	- 12.928.869	Bijstellen parameters		
	-	-	-			
Saldo Investerings op eindwaarde	34.615.237	31.273.758	462.076	per 31-12- 2031		
op NCW 1-1-2015	19.336.696	15.512.691	3.824.005	negatief		

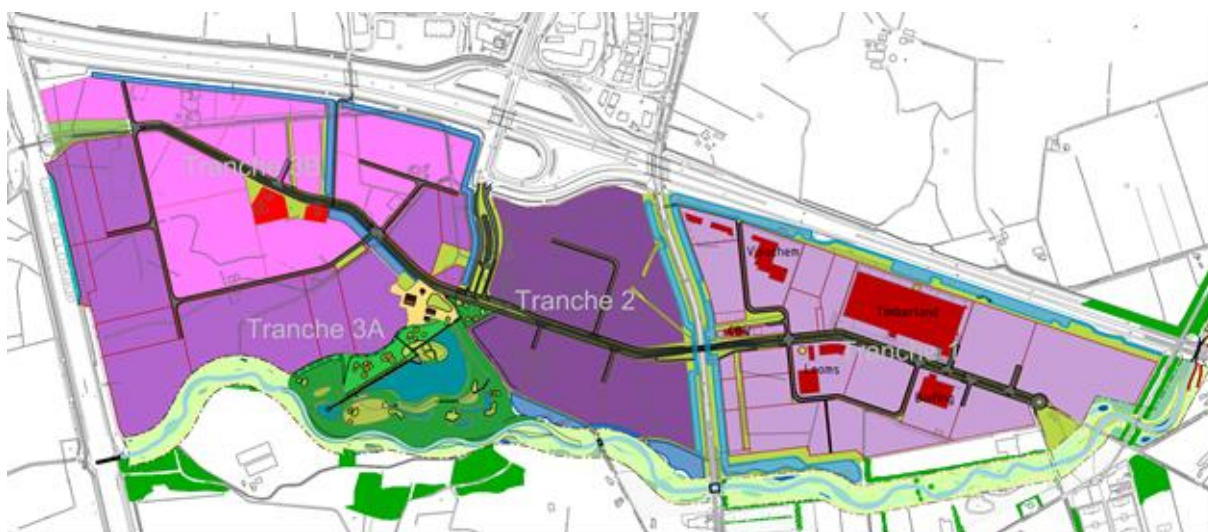
Tabel 3: overzicht van verschillen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2014

4. Toelichting op de grondexploitatiebegroting

In dit hoofdstuk wordt een beknopte toelichting gegeven op de uitgangspunten die in de grondexploitatiebegroting worden gehanteerd. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met geraadpleegde bronnen.

4.1 Ruimtegebruik

Het XL Businesspark heeft een oppervlak van bruto circa 180 hectare. Daarvan is circa 67% uitgeefbaar aan bedrijven (123 hectare).



Figuur 1: ruimtegebruik kaart XL Businesspark en indeling in tranches

Van het uitgeefbare oppervlak is op dit moment circa 55 hectare 'uit voorraad leverbaar'. Voor deze kavels is het bestemmingsplan uitgewerkt en is (of wordt zeer binnenkort) infrastructuur aangelegd, waardoor direct tot bouw kan worden overgegaan (na afgifte van de omgevingsvergunning), wanneer bedrijven daarom vragen.

4.2 Rekenparameters

In onderstaande tabel worden de in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters schematisch weergegeven.

Rekenparameters		2015-2016	2017-2025	2026-2031
Kostenstijging		1%	2%	2%
Opbrengstenstijging		0%	2%	2%
Rente		3%	3,25%	4%

Tabel 4: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

Voor de begroting van kosten- en opbrengstenstijging (inflatie) is aangesloten bij het monetair beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) en gemiddelde inflatiecijfers over de afgelopen twintig jaar. Op basis hiervan wordt uitgegaan van 2% inflatie. Omdat de inflatie op dit moment (historisch) laag is, is voor wat betreft 2015 en 2016 geen rekening gehouden met een bijstelling van grondopbrengsten. Tegelijkertijd is ook de begrote kostenstijging naar beneden bijgesteld (1%).

De begroting van rentekosten is gebaseerd op een advies van de werkgroep Treasury, bestaande uit de financieringsdeskundigen van de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel. De werkgroep adviseert om:

- de rente in 2015 en 2016 te begroten op 3,0%. Dit omdat in 2014 en begin 2015 een aantal goedkope langlopende leningen zijn aangetrokken, waardoor de gemiddelde omslagrente substantieel zal dalen.
- de rente in 2017 t/m 2025 te begroten op 3,25%. Dit omdat medio 2015 en eind 2016 opnieuw substantiële herfinancieringen plaatsvinden, resulterend in een naar verwachting lagere omslagrente.
- de rente vanaf 2026 te begroten op 4,0%. Dit uitgaande van de huidige rentevisie en met als vertrekpunt dat vanaf dan nog slechts beperkt (en kort) financiering nodig is (t/m 2031).

4.3 Begroting van kosten

Voor de begroting van de nog te realiseren kosten is advies ingewonnen bij diverse deskundigen.

- De verwervingskosten zijn begroot op basis van taxaties van Roes-Groenlo B.V. In de exploitatie is rekening gehouden met € 16,- als basisprijs voor ruwe bouwgrond.
- De sloopkosten zijn geraamd door het team Vastgoed van de Gemeente Almelo, op basis van een uitwendige opname, rekening houdend met een proportionele aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
- De saneringskosten zijn geraamd door het team milieu van de Gemeente Almelo, op basis van archiefonderzoek en het kennisdocument dat is opgesteld door Buro Antares.
- De civieltechnische kosten (bouw- en gebruikrijp maken) zijn geraamd door het Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB). In de raming van het ingenieursbureau is rekening gehouden met onvoorziene kosten.
- De aanleg van de blusringleiding is begroot op basis van een raming van Deerns Raadgevende Ingenieurs.
- De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van een plankostenonderzoek door Oosterveld Grondbedrijf Advisering.

- De afdracht aan het fonds Bovenwijkse voorzieningen (gemeente Almelo) is begroot op € 6,- per m2 uitgeefbaar terrein, conform de gemeenschappelijke regeling RBT.
- Voor het tijdelijk beheer van opstallen en onroerende zaakbelasting zijn (voor alsnog) stelposten opgenomen.
- De kosten die samenhangen met de (bijdrage in de voorfinancieringskosten van de) aanleg van het energienet zijn begroot op basis van offertes van Cogas en Enexis.

4.3 Begroting van opbrengsten

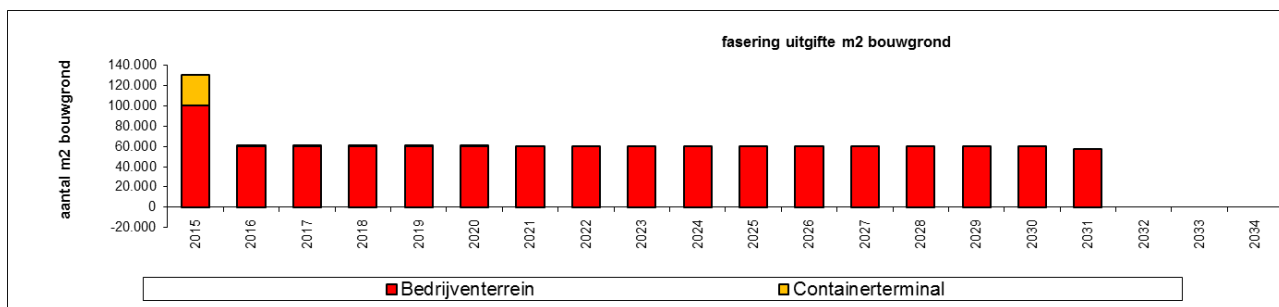
Voor de begroting van nog te realiseren opbrengsten is advies ingewonnen bij diverse deskundigen.

- De grondopbrengsten zijn begroot op gemiddeld € 125,- per m2. Dit gebaseerd op een comparatieve vergelijking van grondprijzen in de Netwerkstad, onderzoek van de Stec Groep (2009/2013) en onderzoek van Buck Consultants (2014). Dit laatste onderzoek is specifiek gericht op de grondprijzen in het logistieke segment.
- Voor aanleg van de ontsluitingsweg is rekening gehouden met een provinciale subsidie van € 1,8 miljoen, vanuit de Ontwikkelagenda Netwerkstad. Hiervoor is een subsidiebeschikking ontvangen.
- De opbrengsten uit verkoop (en/of verhuur) van te handhaven panden zijn getaxeerd door Roes-Groenlo B.V. Hetzelfde geldt voor gronden die zijn aangekocht buiten de grens van het bestemmingsplan en die op termijn worden afgestoten (bijvoorbeeld t.b.v. de doorbraak).

4.4 Fasering van kosten- en opbrengsten

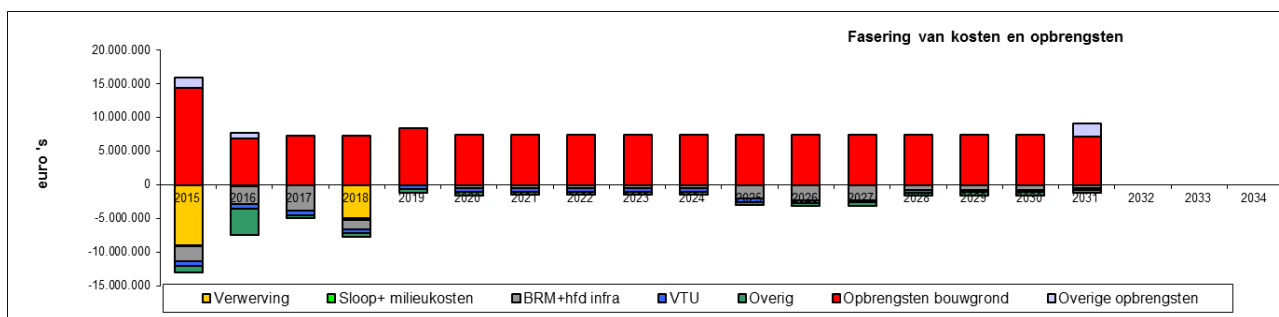
- Uitgangspunt is dat alle gronden voor 2018 worden aangekocht. Dit omdat het Dagelijks Bestuur bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan RBT heeft uitgesproken om zich in te spannen om alle gronden binnen tien jaar te verwerven.
- De toegangsweg naar de laad- en loskade wordt in 2015 gerealiseerd. De overige civieltechnische werkzaamheden worden afgestemd op het uitgiftetempo (conform artikel 14 van de gemeenschappelijke regeling) en zijn (pas) in een later stadium aan de orde.
- De grondexploitatiebegroting is gebaseerd op een uitgiftetempo van 6,0 hectare per jaar. Dit in overeenstemming met het advies van Ecorys (2012) en in lijn met de Herijking Visie Bedrijventerreinen Netwerkstad (2013).
- Voor wat betreft 2015 wordt uitgegaan van de verkoop van 13 hectare. Dit gebaseerd op de in 2013 gesloten overeenkomsten met Eurol (4 hectare) en C.T.T. (3 hectare), het advies van Ecorys en gesprekken met gegadigden.

In onderstaande grafiek wordt het geprognosticeerde uitgiftetempo grafisch weergegeven.



Figuur 2: uitgiftetempo (m2 bouwgrond per jaar)

In onderstaande grafiek wordt de geprognosticeerde omzet afgezet tegen de te realiseren kosten.



Figuur 3: fasering van kosten- en opbrengsten (€ per jaar)

5. Gevoeligheidsanalyse

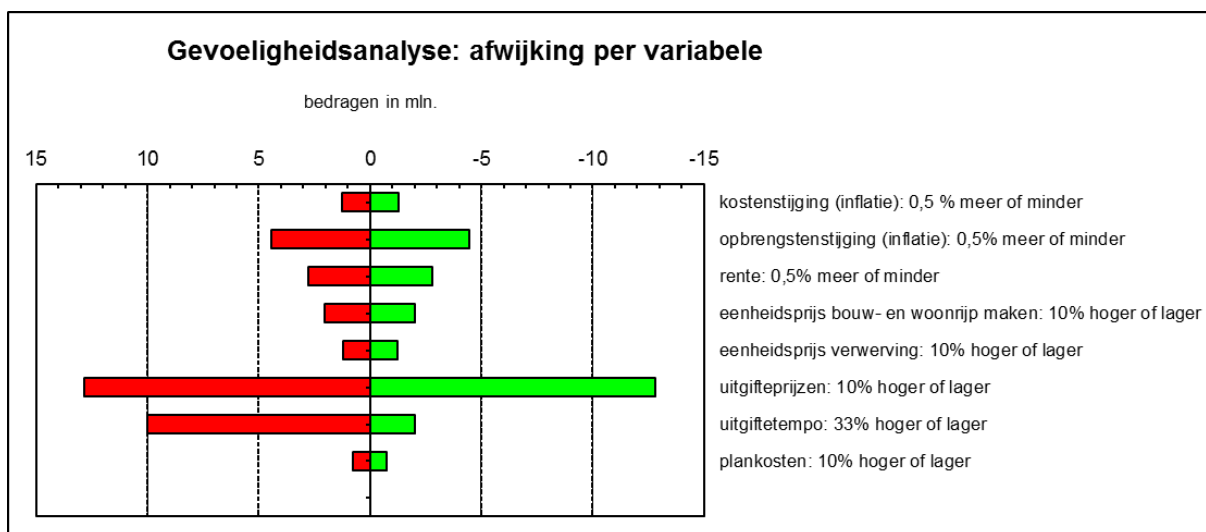
Het resultaat van de grondexploitatie wordt in belangrijke mate bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Bijvoorbeeld:

- Parameter kosten- en opbrengstenstijging
- Parameter rente
- Eenhedsprijzen bouw- en woonrijp maken
- Eenhedsprijzen grondverwerving
- Uitgifteprijs

5.1 Gevoeligheidsanalyse

Een 'gevoeligheidsanalyse' geeft inzicht in het effect van bijstelling van de in de berekening gehanteerde uitgangspunten. De gevoeligheidsanalyse geeft geen inzicht in de *kans* op afwijking (hierop wordt ingegaan in de risicoanalyse), maar het financieel *gevolg* van bijstelling van één van de uitgangspunten. Zo wordt duidelijk welke uitgangspunten het grootste effect hebben op het resultaat.

In onderstaande grafiek wordt het effect weergegeven van een bijstelling van de diverse uitgangspunten.



Figuur 4: gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

Uit de analyse blijkt dat vooral een bijstelling van de uitgifteprijs en een vertraging van gronduitgifte een groot effect heeft op het resultaat. Dit hangt samen met het feit dat veel kosten al zijn gemaakt (een geïnvesteerd vermogen van € 88,4 miljoen), terwijl de opbrengsten (gebaseerd op de verkoop van 1.088.100 m² bouwgrond) grotendeels nog moeten worden gerealiseerd. Om die reden heeft een vertraging van uitgifte een groter financieel effect dan een versnelling.

5.2 Analyse uitgiftetempo

Het in de grondexploitatie opgenomen uitgiftetempo is gebaseerd op marktonderzoek van Ecorys. Dit bureau adviseerde (in 2012 en 2013) om in de grondexploitatie uit te gaan van een uitgiftetempo van jaarlijks zes hectare. Omdat de uitgifte tot op heden achter bleef bij de prognose, is besloten om de gronduitgifte nauwgezet te monitoren. Daarnaast worden de huidige acquisitie-inspanningen geïntensiveerd.

T/m 31-12-2014 is in totaal 13,5 hectare uitgegeven. Gemiddeld is circa 2,25 hectare per jaar uitgegeven (in tijden van crisis). Voor wat betreft 2014 zijn wel contracten gesloten (over een oppervlak van zeven hectare). Levering kon echter niet plaatsvinden, omdat omwonenden gebruik hebben gemaakt van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming. Levering zal plaatsvinden nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Dit is naar verwachting eind 2015 het geval.

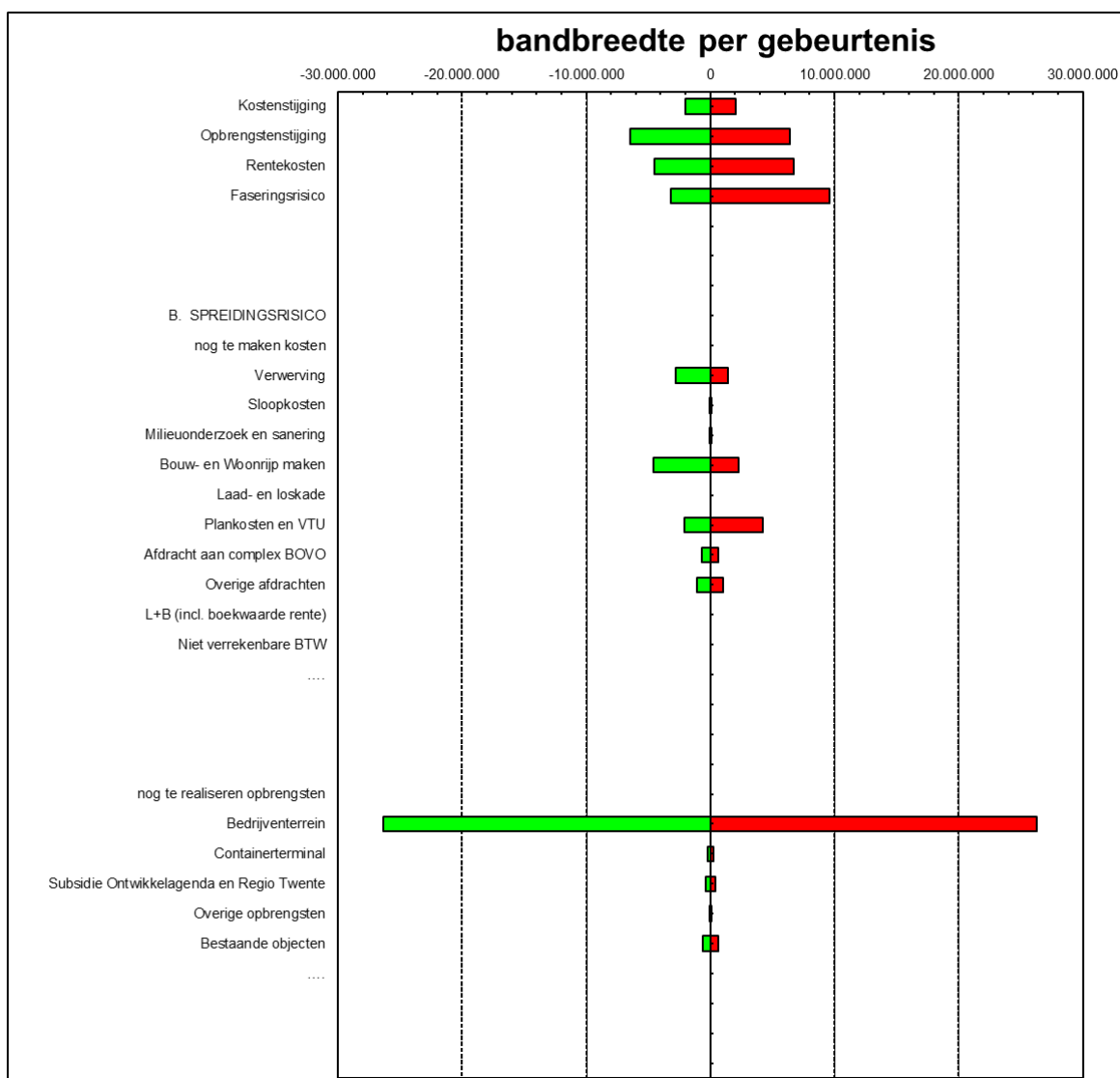
Een bijstelling van het uitgiftetempo heeft een substantieel effect heeft op het begrote resultaat. Dit omdat een langere looptijd leidt tot extra plankosten en omdat het dan langer duurt totdat de gerealiseerde investeringen worden terugverdient (extra rentekosten).

6. Risicoanalyse

Grootschalige gebiedsontwikkelingen (zoals de transformatie van 180 hectare agrarische gebied tot het XL Businesspark) kennen een lange looptijd. Om die reden hebben de in de grondexploitatie opgenomen ramingen (de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten), in een bepaalde mate het karakter van een voorspelling. De boekwaarde (al gemaakte kosten en opbrengsten) ligt vast, terwijl de ramingen beter of slechter kunnen uitvallen dan vooraf begroot. Door middel van een (financiële) risicoanalyse wordt de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief geplaatst.

6.1 Risicobandbreedtes

Alle afzonderlijke begrotingsposten zijn tegen het licht gehouden, waarbij de kansen en bedreigingen zijn beoordeeld. Dit heeft geleid tot een bandbreedte per begrotingspost, met aan de ene kant de meest optimistische afwijking van de begroting en aan de andere kant de meest pessimistische afwijking van de begroting.



Figuur 5: bandbreedte per begrotingspost

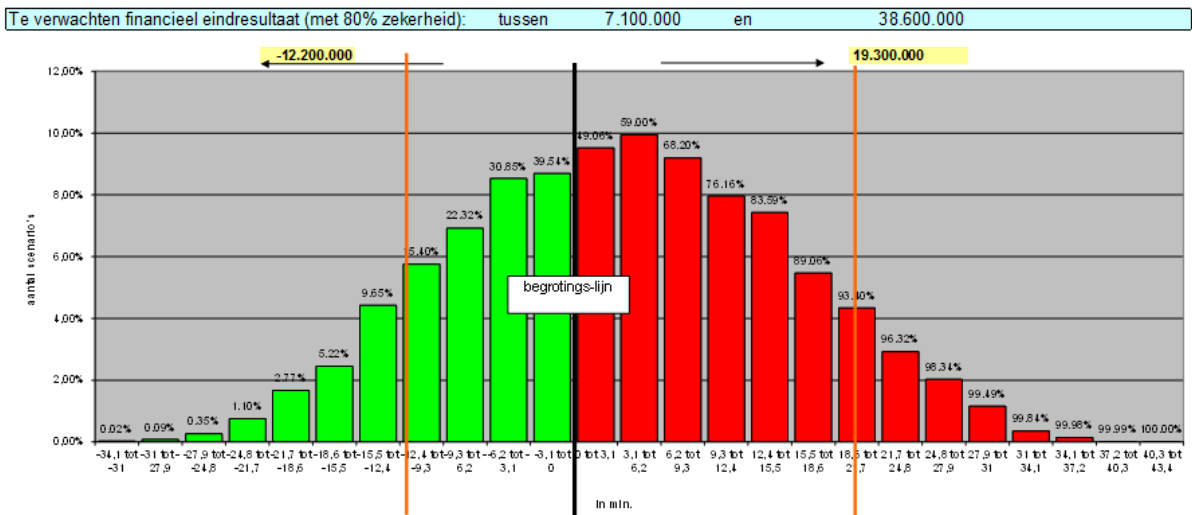
Uit de bandbreedtes kan het volgende worden geconcludeerd:

- De verwervingskosten zijn behoudend geraamd. Ruwe bouwgrond is voor € 16,- in de begroting opgenomen, terwijl binnen de huidige economische omstandigheden een verlaging voor de hand ligt. Om die reden wordt blijvend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een verlaging van verwervingskosten te effectueren.
- De civieltechnische investeringen (sloop, sanering en bouw- en woonrijp maken) zijn behoudend begroot. Uit onderzoek van het Intergemeentelijk Ingenieursbureau (op basis van een analyse van aanbestede werken) blijkt dat *op korte termijn* een aanbestedingsvoordeel van circa 20% kan worden gerealiseerd.
- De begroting van planontwikkelingskosten kan als optimistisch worden gekenschetst. Besloten is om een taakstellende bezuiniging van € 2 miljoen te betrekken bij uitwerking van de organisatiestructuur. Besluitvorming over de verdere uitwerking van de organisatiestructuur moet nog plaatsvinden.
- De rentelasten zijn realistisch begroot, in overeenstemming met het advies van de werkgroep Treasury. De rente op lange termijn lijkt (gerelateerd aan het historisch langjarig gemiddelde van 5%) optimistisch begroot.
- De grondopbrengsten zijn realistisch begroot. De gemiddeld gehanteerde grondprijs van € 125,- per m² is in lijn met wat in de Netwerkstad gebruikelijk is en sluit aan op het onderzoek dat door Buck Consultants (gericht op de logistieke sector). Gerelateerd aan eerder onderzoek door de Stec Groep (2009/2013) zijn de grondopbrengsten behoudend begroot.
- Het uitgiftetempo (de fasering van grondopbrengsten) is gebaseerd op onderzoek van Ecorys (2012 en 2013). Gerelateerd aan de uitgifte t/m heden is het uitgiftetempo optimistisch.

Het uitgiftetempo vormt, in combinatie met de renteontwikkeling op lange termijn, het belangrijkste risico voor de grondexploitatie van het XL Businesspark.

6.2 Risicosimulatie en risicoprofiel

Het risicoprofiel van het project is, op basis van de hiervoor genoemde bandbreedtes, bepaald door middel van het uitvoeren van een risicosimulatie. Daarbij zijn 10.000 willekeurige scenario's bepaald m.b.v. de Monte Carlo techniek. Door vervolgens deze 10.000 scenario's te rangschikken van extreem gunstig tot extreem ongunstig, ontstaat er een 'risicoprofiel', dat weergegeven kan worden in een zogenaamde kansdichtheid grafiek.



Figuur 6: Kansdichtheidsgrafiek (risicoprofiel XL Businesspark)

Uit de simulatie kan het volgende worden geconcludeerd:

- Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het tekort in een bandbreedte ligt van (netto contant per 1-1-2015) een tekort van € 7,1 miljoen en een tekort van € 38,6 miljoen.
- Er is 10% kans op een negatiever resultaat dan € 38,6 miljoen
- Er is 10% kans op een positiever resultaat van € 7,1 miljoen
- Er is 40% kans op een gunstiger resultaat en 60% kans op een negatiever resultaat.

Statistisch en rekenkundig gezien zijn de uitkomsten van de risicosimulatie goed.

Desondanks moet niet uit het oog verloren worden dat de betrouwbaarheid van de uitkomst bepaald wordt door de input (= de bandbreedtes). Deze input is en blijft altijd arbitrair, omdat hierover immers verschillend kan worden gedacht.

Bijlage 1: Overzicht van geraadpleegde bronnen

- Roes Groenlo B.V., raming verwervingskosten, 3 november 2010
- Roes Groenlo B.V., taxatie t.b.v. overdracht gronden, december 2014
- Kendes Rentmeesters en Taxateurs, herziene taxatie, november 2014
- Gemeente Almelo, team Vastgoed, raming van sloopkosten, 30 september 2010
- Gemeente Almelo, team BMCH, raming bodemonderzoek en saneringskosten XL Businesspark Twente, 26 september 2011
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), raming kosten civieltechnische werkzaamheden Tranche 1, bouwrijpfase, 26 september 2011
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), raming kosten civieltechnische werkzaamheden Tranche 1, woonrijpfase, 26 september 2011
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), raming kosten ophogen kavels, 18 januari 2012
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), raming kosten civieltechnische werkzaamheden tranche 2 en 3, per cluster, bouwrijpfase en woonrijpfase, 26 augustus 2011
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), raming kosten inrichting groenzone langs de Doorbraak, 11 april 2011
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau (IIB), memo inzake aanbestedingsvoordelen ten opzichte van de ramingen, 8 november 2012 en update d.d. 30 januari 2015.
- Deerns Raadgevende Ingenieurs, kostenraming tranche 3, investering bluswatervoorziening, 5 juli 2013
- Enexis, concept offerte aanleg energievoorzieningen in tranche 3a en 3b, 17 oktober 2012
- Intergemeentelijk Ingenieursbureau, kaart oppervlakte verschillende tranches, 23 oktober 2013
- Ecorys, marktstudie XL Businesspark Twente, 21 november 2012
- Herijking Visie Bedrijventerreinen Netwerkstad, 8 november 2013
- Vestiging bedrijven op het XL Businesspark Twente, vertrouwelijke memo aan het Dagelijks Bestuur, d.d. 30 januari 2015
- Stec Groep, Marktscan bedrijventerreinen en grondprijzen netwerkstad, 22 september 2009
- Stec Groep, Email over actualiteit van eerdere adviezen, 7 februari 2013
- Roes Groenlo B.V., raming verkoopwaarde te handhaven cultuurhistorische panden, 22 december 2010
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (vh Verkeer en Waterstaat), subsidiebeschikking in het kader van de tijdelijke regeling Quick Wins binnenvaart, 13 juli 2010
- Regio Twente, voorstel aan het DB inzake besteding resterende middelen Agenda van Twente, 9 september 2013
- Subsidiebeschikking Ontwikkelagenda van Twente, 27 oktober 2014
- Buck Consultants, Quick Scan logistieke grondprijs, 6 oktober 2014
- Oosterveld Grondbedrijf Advisering, Plankostenonderzoek XL Businesspark, 9 oktober 2014

Intentieverklaring verkenning overname belang Regionaal Bedrijventerrein Twente

Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) is een samenwerkingsverband (sinds 18 april 2005) van de gemeenten Enschede, Hengelo, Borne en Almelo en de Provincie Overijssel. De gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie hebben een financieel belang van 23% in het RBT. De gemeente Borne heeft een belang van 8%.

Doel is om samen het XL Businesspark Twente (= handelsnaam) te ontwikkelen, exploiteren en beheren. Het is een grootschalig terrein van ongeveer 120 tot 130 ha netto uitgeefbaar terrein in de buurt van Almelo. XL Businesspark Twente is bedoeld voor bedrijven in de logistiek, transport, distributie en industrie. Met dit terrein willen de gemeenten en de provincie een impuls geven aan de werkgelegenheid in Twente. Al deze bedrijven leveren ook indirecte werkgelegenheid op, zoals bij toeleveranciers elders in de regio. Het terrein biedt de mogelijkheid om grote ruimtevragers (> 2ha) in Twente te houden of naar deze omgeving te halen. Daarnaast versterkt het de concurrentiepositie van de regio.

Tot op heden blijft het tempo van gronduitgifte van XL Businesspark achter bij de verwachting. De grondexploitatie is hierdoor negatief en de deelnemers van het RBT hebben hiervoor een voorziening getroffen. Om het XL Businesspark aantrekkelijk en concurrerend in de markt te zetten, is financiële slagkracht en een daarbij passend sturingsmodel van belang. Om dit te bewerkstelligen is het goed om alle opties te onderzoeken. Overname van de belangen van de gemeenten in het RBT door de provincie is een van deze opties.

Als partners van het RBT spreken wij de intentie uit om te verkennen of deze overname een reële optie is om de besturing van het RBT te verbeteren. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- De overname heeft een positief effect op de concurrentiepositie en de werkgelegenheid in Twente.
- De overname draagt bij aan een slagvaardiger besturingsmodel met als inzet een betere kostenbeheersing en aansturing plus prestatieafspraken met de directie.
- Er is overeenstemming over de definitie van een toekomstbestendige grondexploitatie voor de bepaling waarvan onafhankelijk advies wordt ingewonnen. Uitgangspunt voor een toekomstbestendige grondexploitatie is dat deze voorziet in financiële ruimte voor lopende acquisitietrajecten.
- Van de huidige "gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente" - in werking getreden d.d. 5 april 2005 en gepubliceerd in het Provinciaal Blad 2005/39 - blijven in elk geval van kracht:
 - o de definities "het RBT-gebied"(artikel 2 lid 1 onderdeel i) en "het RBT-profiel" (artikel 2 lid 1 onderdeel j);
 - o De taakomschrijving zoals opgenomen in artikel 3 lid 1;
 - o Artikel 4 "Het afsprakenkader waarbinnen – de wijzen waarop – en de weg waarlangs de te bereiken doelen binnen het raam van de beoogde belangenbehartiging zullen worden gerealiseerd".
- De verkenning dient uiterlijk 3^e kwartaal 2015 afgerond te worden.

Gemeente
Almelo

Gemeente
Borne

Gemeente
Enschede

Gemeente
Hengelo

Provincie
Overijssel

Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) Rapport van bevindingen Controle jaarrekening 2014

Rapportage aan het algemeen bestuur

4 mei 2015



Building a better
working world

Het algemeen bestuur van
Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente
T.a.v. de heer E.J. van Marle RA
Stationsstraat 11
7607 GX ALMELO

Arnhem, 4 mei 2015

RREK-9W2T65/JD/bj

Uitkomsten controle en overige informatie 2014

Geachte leden van het algemeen bestuur,

Het doet ons genoegen u verslag uit te brengen omtrent de uitkomsten van onze accountantscontrole van de jaarrekening van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente. Wij willen u over de volgende onderwerpen informeren:

- ▶ Uitkomsten jaarrekeningcontrole.
- ▶ Kwaliteit beheersorganisatie.
- ▶ Wensen en aandachtspunten.
- ▶ Onafhankelijkheid en controleproces.

Wij hebben de kernpunten van ons verslag opgenomen in het hoofdstuk Kernpunten.

Onze controle is gericht op het vormen van een oordeel omtrent de jaarrekening over 2014. Bij de uitvoering van onze controle ondervonden wij de volledige medewerking en ondersteuning van de medewerkers van de het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente.

Wij hebben bij de door ons gecontroleerde jaarrekening een controleverklaring met beperking afgegeven in verband met het niet kunnen verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie om de bij de schatting van het verwachte, in de jaarrekening verwerkte exploitatieresultaat gehanteerde uitgangspunten inzake de toekomstige gronduitgifte te kunnen verifiëren.

Hierbij wijzen wij erop dat, indien tot de vaststelling door het algemeen bestuur van de jaarrekening omstandigheden blijken die aanpassing van de jaarrekening noodzakelijk maken, waaronder wijzigingen als gevolg van het niet instemmen door één of meerdere deelnemers met de door het dagelijks bestuur opgestelde herziene grondexploitatie d.d. 19 februari 2015, een dergelijke aanpassing nog voor de vergadering van het algemeen bestuur moet worden gemaakt.

Wij zullen voorafgaand aan het afgeven van onze verklaring eventuele aanpassingen moeten controleren en daarnaast werkzaamheden uitvoeren waarbij wij de bevestiging verkrijgen dat er geen andere wijzigingen doorgevoerd zouden moeten worden.

De mogelijkheid om een open en eerlijke dialoog met u als lid van het algemeen bestuur te voeren, vormt een essentieel onderdeel van het controleproces, evenals van de algehele corporate governance. Wij waarderen deze mogelijkheid om de inzichten die uit onze controle voortkomen met u te kunnen delen.

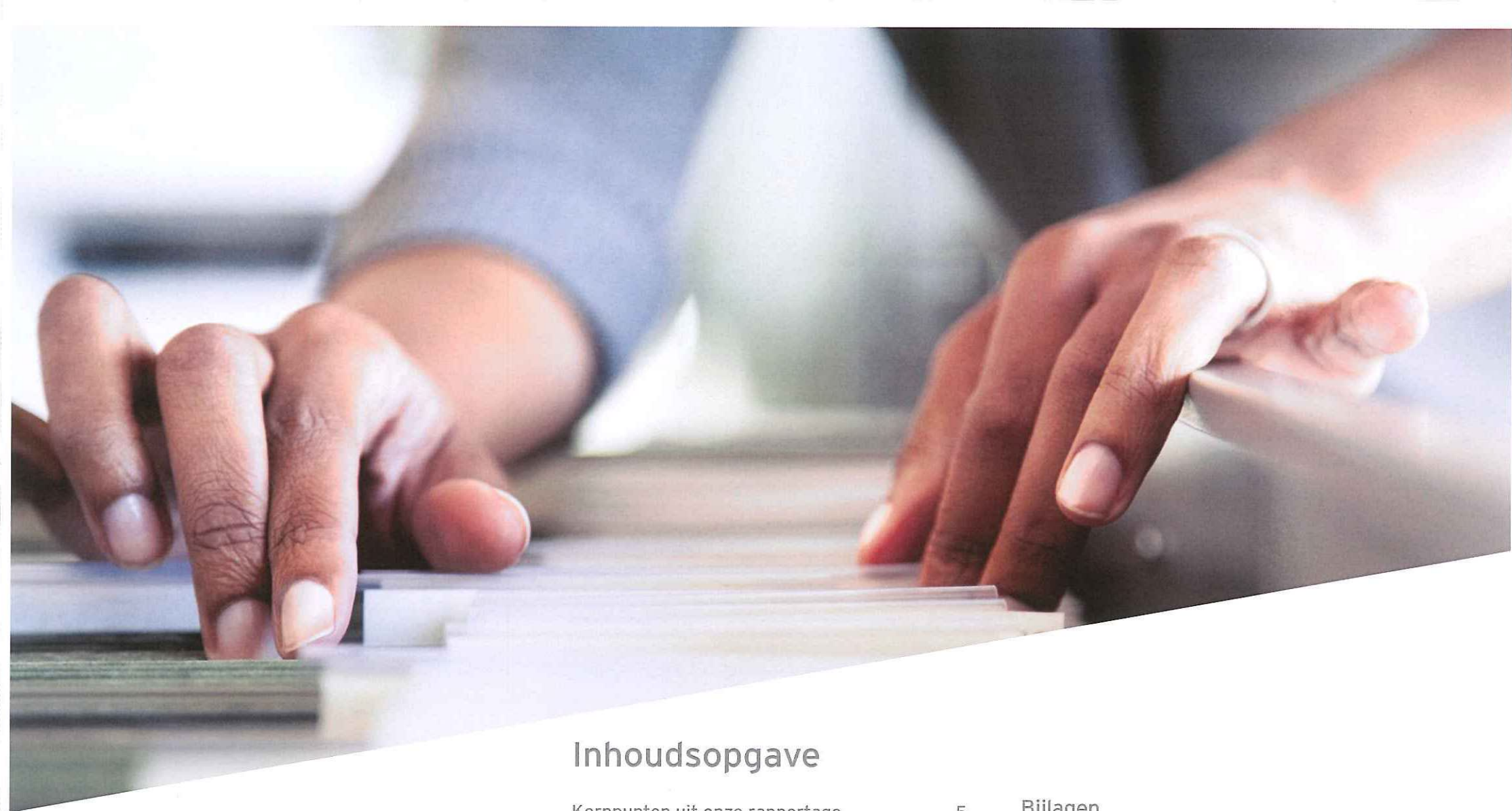
Onze bevindingen zijn op 14 april 2015 besproken met de projectdirecteur en de voorzitter van het dagelijks bestuur.

Een afschrift van dit verslag is toegezonden aan het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente .

Wij stellen het op prijs een en ander persoonlijk toe te lichten of eventuele vragen omtrent deze of andere met de controle verband houdende zaken te beantwoorden.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP

drs. J.M.A. Drost RA



Inhoudsopgave

Kernpunten uit onze rapportage	5	Bijlagen
Uitkomsten jaarrekeningcontrole	8	1 Onafhankelijkheid en controleproces
Kwaliteit beheersorganisatie	17	2 Verantwoordingstabel SiSa-bijlage
Rechtmatigheidsbeheer	19	Totaal aantal pagina's in dit rapport: 26

Kernpunten

Kernpunten uit onze rapportage

De kernpunten uit onze rapportage kunnen als volgt worden samengevat

Uitkomsten jaarrekeningcontrole	Conclusie van onze controle	Er resteren ongecorrigeerde materiele controleverschillen voor de jaarrekening 2014. Derhalve hebben wij een controleverklaring met beperking verstrekt bij de jaarrekening 2014. Dit betekent dat uitgezonderd de mogelijke effecten van hetgeen in de paragraaf "onderbouwing van het oordeel met beperking" is opgenomen, het jaarverslag en de jaarrekening 2014 zijn ingericht in overeenstemming met het BBV en de in de programmarekening opgenomen balans en toelichting en rekening van baten en lasten een getrouwe weergave zijn van de financiële positie en baten en lasten van het Regionaal Bedrijventerrein Twente.
	Rechtmatigheid	Wij hebben bij de jaarrekening van het Regionaal Bedrijventerrein Twente een verklaring met beperking afgegeven met betrekking tot de rechtmatigheid. Dit betekent dat de baten en lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2014 uitgezonderd de mogelijke effecten van hetgeen in de paragraaf "onderbouwing van het oordeel met beperking" is opgenomen, in overeenstemming zijn met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen.
	Benadrukkings- paragraaf	In deze paragraaf verwijzen wij naar de door de directie in de toelichting op de jaarrekening opgenomen uitgangspunten en toegelichte onzekerheden bij de waardering van het onderhanden werk. Deze in onze verklaring op te nemen toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel, maar vestigt de aandacht van de gebruiker op de onzekerheden waarmee de uitgangspunten zijn omgeven.
	Bevindingen ten aanzien van de SiSa-bijlage	Wij hebben de in de SiSa-bijlage van de jaarrekening genoemde specifieke uitkering gecontroleerd met inachtneming van de Nota verwachtingen accountantscontrole 2014. Op grond van ons onderzoek hebben wij bij uw specifieke uitkeringen geen fouten en/of onzekerheden geconstateerd die de voor SiSa geldende rapporteringstolerantie overschrijden.
	Jaarverslag niet strijdig met de jaarrekening	De jaarrekening en het jaarverslag dienen te worden opgemaakt in overeenstemming met het BBV. Door ons is nagegaan of het jaarverslag de minimale wettelijk voorgeschreven informatie bevat en of de inhoud van dit verslag geen tegenstrijdigheden bevat met de door ons gecontroleerde jaarrekening. Wij hebben vastgesteld dat de inhoud van het jaarverslag niet strijdig is met de jaarrekening.

Kernpunten uit onze rapportage

De kernpunten uit onze rapportage kunnen als volgt worden samengevat

Uitkomsten jaarrekeningcontrole	Belangrijke voorwaarde: ongewijzigde vaststelling	Wij gaan er bij ons oordeel vanuit dat het algemeen bestuur de nu overlegde jaarrekening ongewijzigd vaststelt. Indien er nog wijzigingen worden aangebracht in de definitieve vorm van de jaarrekening dienen wij deze te beoordelen.
	Onze rapportering van fouten en onzekerheden	Wij hebben gedurende onze controle een onzekerheid aangetroffen die een significante invloed heeft op het beeld van de jaarrekening. Hiernaast hebben wij geen ongecorrigeerde fouten geconstateerd. Op basis daarvan zijn wij voornemens bij de jaarrekening 2014 zowel betreffende de getrouwheid als de rechtmatigheid een verklaring met beperking te verstrekken.

Ongecorrigeerde verschillen

Post/omschrijving van de toelichting	Bedrag in €	Referentie in dit verslag
Waardering van het onderhanden werk		
Recente marktanalyse gericht op de toekomstige uitgifte van de gronden ontbreekt. Op grond hiervan zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om de bij de schatting van het verwachte, in de jaarrekening verwerkte exploitatieresultaat gehanteerde uitgangspunten inzake de toekomstige gronduitgifte te kunnen verifiëren. Vanwege het ontbreken van deze controle informatie zijn wij menig dat wij de bandbreedte van € 10,2 miljoen tussen het scenario waarmee de jaarrekening is opgemaakt en het alternatieve scenario zoals is weergegeven op pagina 31 van de jaarrekening als onzekerheid in de controle moeten aanmerken voor zowel ons oordeel inzake de getrouwheid als de rechtmatigheid.	€ 10.200.000 (onzekerheid)	

**Uitkomsten
jaarrekeningcontrole**

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Conclusie van de controle

Controleverklaring

Wij zijn voornemens een controleverklaring met beperking bij de jaarrekening van het Regionaal Bedrijventerrein Twente over het boekjaar geëindigd op 31 december 2014 af te geven. In deze verklaring bevestigen wij dat uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van het oordeel met beperking" de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2014 als van de activa en passiva per 31 december 2014 in overeenstemming met het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten*.

Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties over 2014 uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van het oordeel met beperking", in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen.

Onderbouwing van het oordeel met beperking

Bij de waardering van het onderhanden werk zoals opgenomen in de jaarrekening 2014 van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente wordt uitgegaan van een verwacht negatief exploitatieresultaat van € 19,4 miljoen. De bijdrage van de deelnemers is ingecalculeerd gelijk aan het verwachte verlies.

In de toelichting in de jaarrekening is daarnaast een scenario geschetst waarbij wordt uitgegaan van een langzamer uitgiftetempo, hetgeen resulteert in een verwacht negatief exploitatieresultaat van € 29,6 miljoen. Wij hebben geconstateerd dat recente marktanalyse gericht op de toekomstige uitgifte van de gronden ontbreekt.

Vanwege het ontbreken hiervan zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om de bij de schatting van het verwachte, in de jaarrekening verwerkte exploitatieresultaat gehanteerde uitgangspunten inzake de toekomstige gronduitgifte te kunnen verifiëren.

Vanwege het ontbreken van deze controle informatie zijn wij van mening dat wij de bandbreedte van € 10,2 miljoen tussen het scenario waarmee de jaarrekening is opgemaakt en het alternatieve scenario zoals is weergegeven op pagina 31 van de jaarrekening als onzekerheid in de controle moeten aanmerken voor zowel ons oordeel inzake de getrouwheid als de rechtmatigheid. De nog te maken kosten binnen de grondexploitatie zijn ingeschat op € 52 miljoen (netto contante waarde) en de nog te verwachten opbrengsten op € 121 miljoen (netto contante waarde).

Aangezien deze onzekerheid de door ons gehanteerde controletolerantie overstijgen, heeft dit invloed op ons oordeel en verstrekken wij een oordeel met beperking voor zowel de getrouwheid als rechtmatigheid.

Benadrukkingsparagraaf

De onzekerheid in de inschatting van de verkoopprijzen en het uitgiftetempo en de impact hiervan op het verwachte verlies van de grondexploitatie zullen wij evenals voorgaande jaren tot uitdrukking brengen in onze controleverklaring in een onverplicht toelichtende paragraaf. In deze paragraaf verwijzen wij naar de door de directie in de toelichting op de jaarrekening opgenomen uitgangspunten en toegelichte onzekerheden bij de waardering van het onderhanden werk. Deze in onze verklaring op te nemen toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel, maar vestigt de aandacht van de gebruiker op de onzekerheden waarmee de uitgangspunten zijn omgeven.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Conclusie van de controle

Overig

Wij hebben de in de SiSa-bijlage van de jaarrekening genoemde specifieke uitkering gecontroleerd met inachtneming van de Nota verwachtingen accountantscontrole 2014. Op grond van ons onderzoek hebben wij bij uw specifieke uitkeringen geen fouten en/of onzekerheden geconstateerd die de voor SiSa geldende rapporteringstolerantie overschrijden. Deze zijn opgenomen in de bijlage bij dit verslag.

De jaarrekening en het jaarverslag dienen te worden opgemaakt in overeenstemming met het BBV. Wij hebben vastgesteld dat de jaarrekening 2014 van uw gemeenschappelijke regeling uitgezonderd de mogelijke gevolgen van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van het oordeel met beperking" geen materiële afwijkingen vertoont ten opzichte van de voorschriften van het BBV.

Controleverschillen

Tijdens onze controle inventariseren wij verschillen tussen enerzijds bedragen, classificaties, presentatie en toelichting van jaarrekeningposten die het RBT heeft opgenomen of gerapporteerd en anderzijds bedragen, classificaties, presentatie of toelichting zoals die naar onze mening in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten dienen te worden opgenomen of gerapporteerd.

Wij hebben bij onze controle een materiele onzekerheid geconstateerd. Deze onzekerheid heeft niet geleidt tot aanpassing van de jaarrekening wat vervolgens leidt tot een aanpassing van de strekking van de controleverklaring.

Vaststelling door het algemeen bestuur

Wij zijn er bij ons oordeel van uitgegaan dat het algemeen bestuur de nu overlegde jaarrekening ongewijzigd vaststelt. Wij wijzen u erop dat, indien tot de vaststelling door het algemeen bestuur van de jaarrekening omstandigheden blijken die aanpassing van de jaarrekening noodzakelijk maken, waaronder wijzigingen als gevolg van het niet instemmen door één of meerdere deelnemers met de door het dagelijks bestuur opgestelde herziene grondexploitatie d.d. 19 februari 2015, een dergelijke aanpassing nog voor de vergadering van het algemeen bestuur moet worden gemaakt. Wij zullen voorafgaand aan het afgeven van onze verklaring eventuele aanpassingen moeten controleren en daarnaast werkzaamheden uitvoeren waarbij wij de bevestiging verkrijgen dat er geen andere wijzigingen doorgevoerd zouden moeten worden.



Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Onze analyse van het resultaat 2014

Resultaat nader besproken

Het gerealiseerd saldo van baten en lasten over het jaar 2014 bedraagt € 6.000 nadelig ten opzichte van een begroot negatief saldo van € 34.000. Het resultaat wordt beïnvloed door de parkmanagementexploitatie lasten. De toename van het tekort op het onderhanden werk wordt conform de gemeenschappelijke regeling gedekt door de deelnemers en is derhalve neutraal in de jaarrekening verwerkt.

Bedragen x € 1.000	Gewijzigde begroting	Rekening 2014	Afwijking
	€	€	€
Totale lasten	20.456	10.758	9.698
Totale baten	20.422	10.751	9.671
Totaal saldo van baten en lasten	(34)	(7)	27
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserve	-	-	-
Gerealiseerd resultaat	(34)	(7)	27

Uw begrotingsbeheer op orde echter wel een aantal bijzonderheden

De afwijkingen ten opzichte van de begroting worden toereikend in de jaarrekening toegelicht. De gemaakte analyses en toelichtingen zijn van een toereikend niveau.

Geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie

Het verwachte tekort bedraagt circa € 19,4 miljoen op netto contante waarde per 31 december 2014 ten opzichte van een verwacht tekort van € 15 miljoen ultimo vorig jaar (dit is € 15,5 miljoen op netto contante waarde per 31 december 2014). Het verwachte verlies is niet als verliesvoorziening verwerkt in de jaarrekening 2014 van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (hierna: RBT) evenals voorgaande jaren. De reden hiervoor is dat de deelnemende gemeenten Hengelo, Enschede, Borne en Almelo en de provincie Overijssel op basis van de gemeenschappelijke regeling borg staan voor de tekorten van de grondexploitatie en door middel van de GR garant staan voor alle eventuele resultaten van de gemeenschappelijke regeling. De borgstelling die bij de oprichting was overeengekomen wordt jaarlijks herzien door (unanieme) vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie en het geactualiseerde risicoprofiel (door het algemeen bestuur). Het dagelijks bestuur heeft in februari 2014 ingestemd met een bijstelling en herijking van de concept grondexploitatie waarna deze op prijspeil 1-1-2015 sloot met een tekort van € 19,3 miljoen negatief. Inclusief het verwachte negatieve resultaat uit de parkmanagementexploitatie is dit samen € 19,4 miljoen negatief.

Wij merken op dat er een belangrijke wijziging wordt voorgesteld ten aanzien van het plankostenraming. De grondexploitatie en de hierin opgenomen wijzigingen zijn nog niet vastgesteld door het algemeen bestuur. Dit staat gepland op 8 juli aanstaande.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Onze analyse van het resultaat 2014

Verklaring wijziging verwacht resultaat

Ten opzichte van 2014 is de verwachte uitkomst van de grondexploitatie € 4,4 miljoen verslechterd. Deze verslechtering wordt met name veroorzaakt door de hieronder beschreven aanpassingen.

Bijstelling plankostenraming

In het voorgaande boekjaar was reeds aan de hand van de inschatting van het management een extra bedrag van € 2 miljoen geraamd voor de plankosten. Aangegeven werd dat in 2014 nader onderzoek zou plaatsvinden om te komen tot een meer gedetailleerde plankostenraming. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en heeft er toe geleid dat de het plankostenraming verder is opgehoogd met een bedrag van € 1,8 miljoen. Hierbij dient de kanttekening worden gemaakt dat hierbij uitgegaan wordt van een taakstellende bezuiniging van € 2 miljoen die in de nog te bepalen nieuwe organisatiestructuur een plek zal moeten krijgen.

Niet verhogen van grondprijzen

Besloten is om de voorheen geraamde grondprijzenstijging niet in de huidige grondexploitatie door te voeren. Deze bijstelling heeft een effect van € 2 miljoen op de uitkomsten van de grondexploitatie in negatieve zin.

Verdeling tekort

Het tekort zal op basis van de bij oprichting overeengekomen verdeelsleutel (gebaseerd op het aandeel in het Openbaar Lichaam) worden verdeeld over de deelnemende gemeenten en de provincie. Het is dan ook van belang dat de deelnemende gemeenten en de provincie in hun jaarrekening een voorziening opnemen gebaseerd op het verwachte daadwerkelijke verlies.

Ondanks een verdere verslechtering van het verwachte verlies ziet de directie en het dagelijks bestuur de ontwikkeling binnen de grondexploitatie nog positief tegemoet.

Dit heeft onder andere te maken met de positieve tendens die zij ziet in de verwachte verkopen als gevolg van de realisatie van de laad- en loskade en de ontwikkelingen met betrekking tot de Container Terminal Twente en de uitdieping van het Twentekanaal. Daarnaast bieden de nog altijd specifiek positief onderscheidende factoren van het RBT, zoals veiligheid door het centrale blussysteem, beperktere regelgeving omtrent geluidsoverlast als gevolg van de ligging, de ruimte, goede perspectieven volgens het dagelijks bestuur. Hiernaast is een voorstel in voorbereiding om nog meer acquisitieactiviteiten op te starten.

De economische ontwikkelingen hebben op dit moment een positief (drukkend) effect op de rentestanden en de kosten (met name bestaande uit aanbestedingsvoordelen). Echter gezien het feit dat de economie in 2014 niet verder aangetrokken is, zijn ook de onzekerheden en risico's ten aanzien van de realisatie van het uitgiftetempo en verkoopprijzen die bestonden niet verbeterd.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Onze analyse van het resultaat 2014

Conclusie EY ten aanzien van de grondexploitatie

Wij hebben geconstateerd dat recente marktanalyse gericht op de toekomstige uitgifte van de gronden ontbreekt. Wij merken derhalve op dat wij onvoldoende en geschikte controle-informatie hebben kunnen verkrijgen om de bij de schatting van het verwachte, in de jaarrekening verwerkte exploitatieresultaat gehanteerde uitgangspunten inzake de toekomstige gronduitgifte (van 6 hectare per jaar) te kunnen verifiëren. Op basis van een analyse aan de hand van de historische gegevens, de marktsituatie en de ontwikkelingen binnen het RBT is een alternatief scenario berekend waarbij het tempo van uitgifte op 4 hectare per jaar op de langere termijn wordt gesteld. Dit scenario is toegelicht in de jaarrekening.

Vanwege het ontbreken van deze controle informatie zijn wij van mening dat wij de bandbreedte van € 10,2 miljoen tussen het scenario waarmee de jaarrekening is opgemaakt en het alternatieve scenario zoals is weergegeven op pagina 31 van de jaarrekening als onzekerheid in de controle moeten aanmerken voor zowel ons oordeel inzake de getrouwheid als de rechtmatigheid.

Onze analyse van de financiële positie

Risicoanalyse en het weerstandsvermogen

In het jaarverslag wordt in de paragraaf weerstandsvermogen een beknopte weergave gegeven van de stand van zaken.

RBT beschikt zelf niet over reserves. Dit is inherent aan het feit dat de deelnemende partijen in RBT naar verhouding van deelname bijdragen in een eventueel verlies van de grondexploitatie.

In de paragraaf weerstandsvermogen is een verwijzing opgenomen naar de risicoanalyse omtrent de grondexploitatie.

Jaarlijks wordt een risicoanalyse opgesteld. In deze risicoanalyse is per begrotingspost een inschatting gemaakt van het risico. Eén van de conclusies die getrokken wordt in de risicoanalyse is dat met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het verwachte resultaat in een bandbreedte ligt van € 7,1 miljoen negatief en € 38,6 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2015). Deze bandbreedte werd in 2014 vastgesteld op € 4,4 miljoen positief en € 31,8 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2014).

Ten opzichte van de analyse van vorig jaar betekent dit dat het meest gunstige scenario € 11,5 miljoen negatiever geworden is en het meest negatieve scenario € 6,8 positiever uitkomt.

Uit de risicoanalyse blijkt dat het afzettempo het belangrijkste risico vormt.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Bijzonderheden, aandachtsgebieden en analyse van de waarderingsgrondslagen

Uitgangspunten grondexploitaties

Indexatie opbrengstenstijging

Gezien het feit dat RBT momenteel contracten sluit alsmede gesprekken voert met organisaties inzake vestiging op het bedrijventerrein waarbij een minimaal prijsniveau van € 125 (gelijk aan de prijs waarmee in de grex wordt gerekend) of hoger wordt vastgelegd, achten wij de opbrengstenindexatie van 0% tot en met 2016 en 2% vanaf 2017 op dit moment een aanname welke niet significant afwijkt van de marktbandbreedte.

De vraag blijft of dit hogere prijsniveau gehandhaafd kan blijven en of een opbrengstenindexatie van 2% voor de gehele looptijd een realistische aanname is. De gerealiseerde verkoopprijs voor de grond op XL Businesspark Twente dient daarom constant gemonitord te worden om te bezien of de prijzen in lijn blijven met deze verwachting en al dan niet bijgesteld zouden moeten worden.

Indexatie kostenstijging

Wij hebben vastgesteld dat de kostenstijging aangepast is ten opzichte van de grondexploitatiecalculatie van vorig jaar, maar achten de vastgestelde kostenstijging van 2% vanaf 2017 acceptabel.

Afzettempo

De vertragende binnenlandse economie heeft invloed op de Nederlandse alsook de regionale industriële markt en hiermee de uitgifte op het Regionaal Bedrijventerrein Twente. De verwachting is nog steeds dat organisaties een efficiëncyslag zullen maken met betrekking tot hun bedrijfsruimte door minder metrages te gaan gebruiken. De vraag naar bedrijfsruimte zal hiermee verder verminderen. De verwachting is tevens dat overtollige bedrijfsruimte wordt afgestoten en hiermee het aanbod aan bedrijfsruimte ook vanuit de bestaande bouw wordt verhoogd.

De focus voor uitgifte van het bedrijventerrein ligt in 2015 op 13,0 hectare (inclusief 7 ha aan CTT (huurovereenkomst) en EuroI(ontwikkelovereenkomst). Het uitgiftetempo voor de jaren vanaf 2016 is gehandhaafd op 6,0 hectare per jaar. De geprognosticeerde uitgifte ligt boven het gerealiseerde gemiddelde van de afgelopen jaren op 2,2 hectare.

Vanuit de diverse actuele leads en acquisitie gesprekken, in combinatie met de opgedane ervaring in de afgelopen jaren waaronder de gerealiseerde afzet, maar ook rekening houdend met de niet recente marktanalyses die de 6,0 hectare onderbouwen, merken wij de schatting van de verwachte gronduitgiften als onzeker aan. Wij hebben derhalve verzocht een alternatief scenario te laten doorrekenen. Dit scenario wat neerkomt op een uitgifte van 4,0 hectare per jaar is toegelicht in de jaarrekening. Hierbij vermelden wij dat vorenstaande een inschatting blijft waarbij wijzigingen van deze inschatting een grote impact hebben op het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

Verkoopprijzen

De verwachte verkoopprijzen vanaf 2014 bedragen € 125/m². De directie geeft aan dat met name de unieke kenmerken van het bedrijventerrein en de ontwikkeling en stimulering door de omliggende gemeenten de gehanteerde verkoopprijzen in de berekening rechtvaardigen. De onzekerheid die de hoogte van de verkoopprijzen kenmerkt komt tot uitdrukking in de ruime bandbreedte zoals is aangegeven door de deskundigen die u in het verleden heeft ingezet ter bepaling ervan. Wij zijn van mening dat gezien recente verkoopresultaten de prijs wordt gerechtvaardigd doch zich wel bevindt aan de bovenkant van de marktconforme bandbreedte. De gerealiseerde verkoopprijs voor de grond op XL Businesspark Twente dient daarom constant gemonitord te worden om te bezien of de prijzen in lijn blijven met deze verwachten en al dan niet bijgesteld zouden moeten worden.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Bijzonderheden, aandachtsgebieden en analyse van de waarderingsgrondslagen

Uitgangspunten grondexploitaties

Onzekerheid

De onzekerheid in de inschatting van de verkoopprijzen en het afgiftetempo en de impact hiervan op het verwachte verlies van de grondexploitatie hebben wij ook tot uitdrukking gebracht in onze controleverklaring in een respectievelijk onverplicht toelichtende paragraaf en een paragraaf waarin de onderbouwing van ons oordeel met beperking wordt toegelicht.

In deze paragraaf verwijzen wij naar de door de directie in de toelichting op de jaarrekening opgenomen uitgangspunten en toegelichte onzekerheden bij de waardering van het onderhanden werk.

Investerings parkmanagementexploitatie

Ten aanzien van de investeringen in de voorzieningen van het bedrijventerrein is er een parkmanagementexploitatie ingericht. Deze investeringen gaan op het moment van uitgifte van de laatste kavel (wat in feite gelijk is aan de datum van liquidatie van de gemeenschappelijke regeling) om niet over naar de opgerichte coöperatie waarin alle bedrijven die zich hebben gevestigd op het park verplicht deel van uit maken. Iedere deelnemer betaald een eenmalige canon (canon B) ten behoeve van de te verrichten en reeds verrichte investeringen. De parkmanagementexploitatie ging uit van een sluitende begroting waarbij de reeds ontvangen bijdragen en de nog te ontvangen bijdragen gelijk zijn aan het uiteindelijk totale investeringsniveau. Echter gezien de vertraging in de uitgifte van de terreinen laat de huidige calculatie een tekort van € 0,1 miljoen zien. In principe hadden de investeringen onderdeel kunnen zijn van de grondexploitatie. Er is echter bewust voor gekozen om de grondexploitatie (bouwrijp maken en uitgifte gronden) en de parkmanagementexploitatie te scheiden om daarmee het inzicht te behouden in de kostprijs van de componenten.

Gezien vorenstaande kunnen wij ons verenigen met de verwerkingswijze als onderhanden werk op de balans van het RBT.

Parkmanagementbegroting (onderhoudslasten)

Naast de parkmanagementexploitatie is er een parkmanagementbegroting opgesteld. De exploitatie bevat namelijk naast de te verrichten investeringen ook jaarlijkse onderhoudslasten. Voor deze onderhoudslasten wordt een jaarlijkse bijdrage ontvangen van de erfpachters. Gezien de voortgang van de uitgifte van de kavels is deze bate momenteel nog niet gelijk (lager) aan de jaarlijkse last. Bij realisatie van 50% uitgifte van het terrein gaat de begroting van de parkmanagementbegroting over naar de coöperatie en wordt het hun verantwoordelijkheid. RBT zal in de eerste jaren dan nog bij moeten dragen bij tekorten in deze parkmanagementbegroting.

De toekomstige lasten en baten (gericht op de "exploitatie" van de voorzieningen) inzake het onderhoud zijn niet meegenomen in de waardering van het onderhanden werk en daarmee niet betrokken in de bepaling van het resultaat van de grondexploitatie. Deze lasten zullen direct in het jaarlijkse exploitatieresultaat van het RBT vallen. Met ingang van 1 januari 2014 is er een nieuw programma ingesteld, waarbinnen de jaarlijkse terugkerende baten en lasten worden geadministreerd. Voor 2014 werd een verlieslatend exploitatiesaldo voorzien. De realisatie bedraagt een negatief saldo van € 6.000. De komende jaren zal het tekort naar verwachting wat toenemen. De directie heeft aangegeven dat jaarlijks bij vaststelling van de jaarrekening een besluit wordt genomen over de verrekening van het exploitatiesaldo over het afgelopen jaar en dat in geval van een negatief exploitatiesaldo hiervoor (dan) in dekking wordt voorzien. Hierover zal het algemeen bestuur nog een besluit moeten nemen.

Uitkomsten jaarrekeningcontrole

Bijzonderheden, aandachtsgebieden en analyse van de waarderingsgrondslagen

Schatkistbankieren

Vanaf 2014 dient in de toelichting op de balans ten aanzien van schatkistbankieren het volgende te worden vermeld:

- ▶ Het drempelbedrag voor het begrotingsjaar waarover verantwoording afgelegd wordt.
- ▶ Voor ieder kwartaal van het jaar dient het bedrag aan middelen toegelicht te worden dat "buiten de schatkist" is gehouden.

Wij hebben vastgesteld dat bovenstaande adequaat is toegelicht in de jaarrekening.

Aanvaardbaarheid van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Naar onze mening zijn de door het dagelijks bestuur gekozen waarderingsgrondslagen aanvaardbaar en consistent toegepast met betrekking tot de significante jaarrekeningposten en bijzondere transacties. Dit geldt tevens voor het tijdstip waarop die transacties hebben plaatsgevonden, de periode waarin zij zijn verantwoord en de desbetreffende toelichtingen in de jaarrekening.

Europese aanbestedingen

Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van de inkopen om vast te stellen of daar waar noodzakelijk conform Europese wetgeving ook voldaan wordt aan deze wetgeving. Wij hebben geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT) ingevoerd. Op basis van deze wet is de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector in dienstverband en bij ontslag wettelijk gemaximeerd.

Voor de bezoldiging van topfunctionarissen geldt naast de maximering een publicatieverplichting in de jaarrekening. Dit geldt eveneens voor bezoldiging van niet-topfunctionarissen, indien zij de maximale bedragen van topfunctionarissen overschrijden.

In het kader van de jaarrekening 2014 heeft u een analyse uitgevoerd van de topfunctionarissen binnen uw organisatie. Tevens heeft u vastgesteld of er functionarissen zijn die een hogere bezoldiging dan de gestelde maxima kennen. Deze informatie heeft u opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Wij hebben de juistheid en volledigheid van deze toelichting gecontroleerd en hebben vastgesteld dat de toelichting voldoet aan de daaraan te stellen eisen.



Kwaliteit beheersorganisatie

Kwaliteit beheersorganisatie

Interne beheersmaatregelen

Algemeen

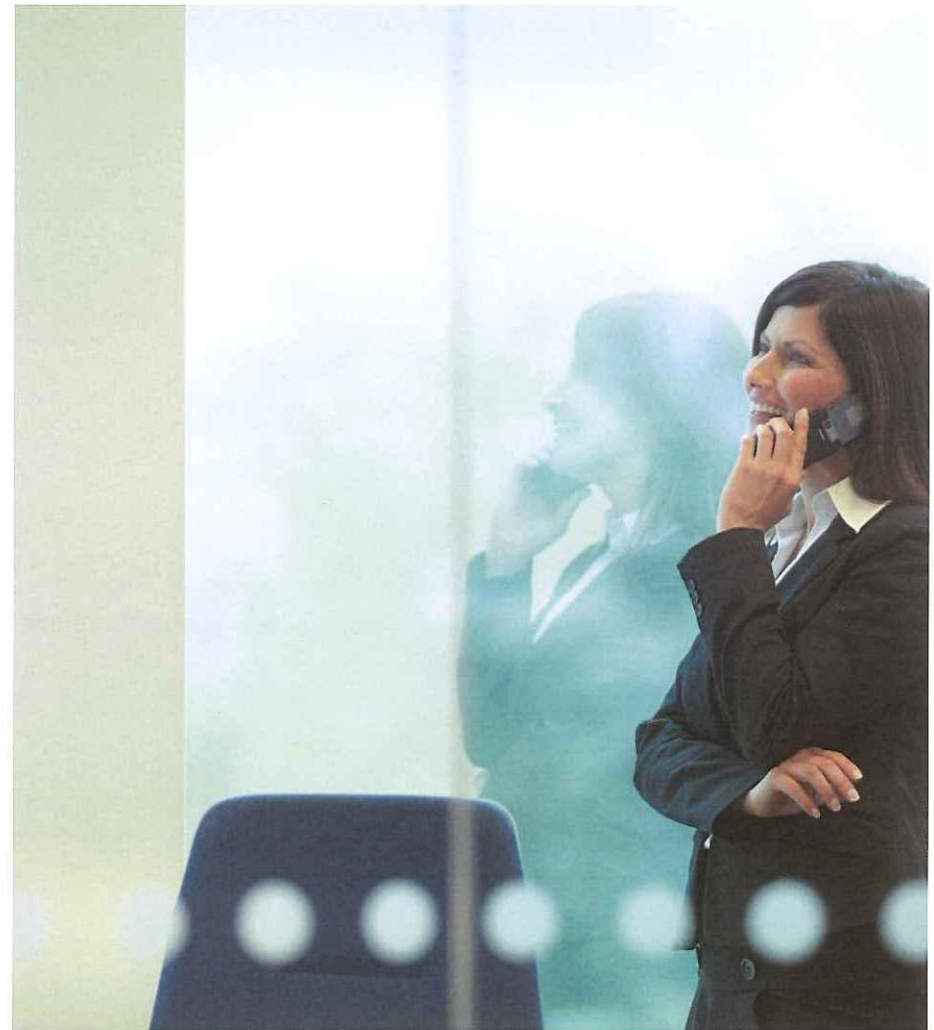
Bij de planning en uitvoering van de controle van de jaarrekening 2014 van het RBT hebben wij de interne beheersmaatregelen, welke onderdeel uitmaken van de administratieve organisatie van het RBT, in onze overwegingen betrokken. Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van interne beheersmaatregelen onderzocht voor zover wij dit in het kader van de jaarrekening noodzakelijk achten en niet met het doel om een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing te geven. Wij hebben hiertoe in december 2014 een managementletter uitgebracht aan het dagelijks bestuur.

Wij hebben geen onderzoek naar de effectiviteit van de interne beheersing verricht, anders dan dat relevant is voor onze jaarrekeningcontrole.

Automatisering

Onze controle was niet primair gericht op het doen van een uitspraak omtrent de continuïteit en betrouwbaarheid van (delen van) de geautomatiseerde gegevensverwerking en wij hebben daartoe ook geen opdracht van het management ontvangen.

De jaarrekeningcontrole heeft echter geen tekortkomingen in de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking aan het licht gebracht.



Rechtmatigheidsbeheer

Rechtmatigheidsbeheer

Onze bevindingen in het kader van rechtmatigheid

Wij hebben bij de controle over 2014 de rechtmatigheid getoetst conform de bepalingen van het Bado en het controleprotocol 2014 van het RBT. Bij onze controle hebben wij aandacht gegeven aan de volgende onderwerpen:

- ▶ Het rechtmatigheidsbeheer;
- ▶ De naleving van het voorwaarden criterium.
- ▶ De begrotingsrechtmatigheid.
- ▶ De kredieten.
- ▶ Mutaties in de reserves.
- ▶ Het misbruik-en-oneigenlijk-gebruikcriterium.
- ▶ De niet-financiële beheershandelingen.

Begrotingscriterium

Met de controle op de juiste toepassing van het begrotingscriterium toetsen wij of het budgetrecht van het algemeen bestuur is gerespecteerd. Wij beoordelen bij onze controle de overschrijdingen ten opzichte van de begrote lasten per programma. Dit betreffen enkel de lasten omdat hierop een beoordeling en rapportering van de accountant wordt gevraagd vanuit de Kadernota Rechtmatigheid.

Het algemeen bestuur autoriseert de begroting (en begrotingswijzigingen) en geeft daarmee toestemming voor de uitvoering van het beleid en de daarvoor benodigde middelen. Het is de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur om begrotingsafwijkingen tijdig te signaleren en te rapporteren aan het algemeen bestuur. Door een goede inrichting van de planning & controlcyclus zorgt het dagelijks bestuur er voor dat de begroting en budgetten worden bewaakt en dat belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig worden gemeld aan het algemeen bestuur, zodat deze tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen.

Indien desondanks budgetten worden overschreden en niet meer gedurende het jaar kunnen worden voorgelegd aan het algemeen bestuur, is strikt genomen sprake van een onrechtmatigheid.

Deze overschrijdingen hoeven echter niet in alle gevallen te worden meegewogen in het accountantsoordeel. Voor een juiste oordeelsvorming is van belang in hoeverre de begrotingsoverschrijding past binnen het door het algemeen bestuur geformuleerde beleid, deze wordt gecompenseerd door hogere opbrengsten of kostenoverschrijdingen bij opneemderelaties. Deze overschrijdingen dienen te worden weergegeven in de jaarrekening en kunnen door het vaststellen van de jaarrekening alsnog door het algemeen bestuur worden geautoriseerd.

Wij zijn nagegaan of de financiële beheershandelingen tot stand zijn gekomen binnen de grenzen van de door het algemeen bestuur geautoriseerde begroting. Wij constateren de volgende overschrijdingen op lastenniveau ten opzichte van de gewijzigde begroting:

Lastenoverschrijding programma (x € 1.000)	Begrotingsafwijking	Onrecht- matig, telt niet mee	Onrecht- matig, telt wel mee
2. Parkmanagement investeringen (€ 43.000)	Kostenoverschrijdingen die passen binnen het bestaand beleid.	V	
4. Laad en Loskade (€174.000)	Kostenoverschrijdingen zijn passend binnen het bestaand beleid.	V	
6. Openbare ruimte (€31.000)	Kostenoverschrijdingen zijn passend binnen het bestaand beleid.	V	

Rechtmatigheidsbeheer

In de toelichting op de staat van baten en lasten is door het dagelijks bestuur een analyse van de overschrijdingen opgenomen. De overschrijdingen zijn toereikend toegelicht en passen binnen bestaande beleid of worden gecompenseerd door hogere baten binnen het programma. Het dagelijks bestuur stelt het algemeen bestuur voor genoemde overschrijdingen te autoriseren in het kader van de vaststelling van de jaarrekening 2014. Vooruitlopend hierop zijn wij hiervan reeds uitgegaan bij het vormen van ons oordeel over de (begrotings)rechtmatigheid.

Misbruik en oneigenlijk gebruik

In de externe en interne regelgeving zijn diverse bepalingen opgenomen die erop zijn gericht om misbruik en oneigenlijk gebruik te voorkomen. Er zijn geen bevindingen die invloed hebben op de rechtmatigheid van baten en lasten en balansmutaties.

Niet-financiële beheershandelingen vallen buiten de scope van rechtmatigheidscontrole

Handelingen en beslissingen van niet-financiële aard vallen buiten de scope van de rechtmatigheidscontrole door de accountant. De accountant toetst deze handelingen en beslissingen niet inhoudelijk door gegevensgericht onderzoek. Volstaan wordt in dit kader met het beoordelen van het interne systeem van risicoafwegingen. Binnen dit systeem moeten voorwaarden zijn geschapen om risico's goed te kunnen beoordelen en in de tijd te kunnen volgen. Wij hebben ons een beeld gevormd over de wijze van totstandkoming van de inventarisatie van de risico's en de getrouwe weergave van de hieruit mogelijk voortvloeiende financiële gevolgen in de paragraaf "Weerstandvermogen en risicobeheersing".

Kasgeldlimiet

Er zijn in de wet Fido regels vastgelegd hoe gemeenten, provincies en ook gemeenschappelijke regelingen hun geld en kapitaal moeten beheren. Afhankelijk van de begroting zijn hieromtrent ook regels gesteld aan hoeveel geld een gemeenschappelijke regeling mag lenen voor een periode van maximaal 1 jaar, de zogenaamde kasgeldlimiet. Op basis van de regelgeving wordt een overschrijding van twee kwartalen achtereenvolgens geaccepteerd en bent u bij drie kwartalen achtereen in overtreding. Wij hebben geconstateerd dat u de laatste twee kwartalen van 2012, geheel 2013 en de eerste 3 kwartalen van 2014 de voor u geldende kasgeldlimiet hebt overschreden. De overtredingen van deze wet- en regelgeving leiden tot onrechtmatigheden. Aangezien aan deze overtreding van de wet geen (direct) financiële gevolgen zijn verbonden hoeft deze overtreding niet mee te wegen in ons accountantsoordeel. Wel zijn wij verplicht hiervan melding te maken in dit verslag.

Inmiddels zijn door uw organisatie maatregelen getroffen waardoor de kasgeldlimiet vanaf het vierde kwartaal 2014 niet langer wordt overschreden.

Bijlagen

Onafhankelijkheid en controleproces

Bijlage 1

Onafhankelijkheid

De onafhankelijkheid van de accountant behoort tot het fundament van zijn beroep. In de maatschappelijke discussie over kwaliteitsverbetering van de controle speelt de onafhankelijkheid van accountants een belangrijke rol.

Vanaf 1 januari 2014 is op alle assurance opdrachten onder Nederlands recht de Verordening inzake Onafhankelijkheid (ViO) van toepassing. Een aantal belangrijke punten uit de ViO die we hieronder hebben opgenomen, betreffen:

- ▶ Langdurige betrokkenheid
- ▶ Samenloop van dienstverlening
- ▶ Geschenken en giften

Een strikte scheiding tussen controle- en adviesdiensten was al van kracht voor OOB's vanaf 1 januari 2013 en kantoorroulatie is verplicht voor financiële jaren van OOB's vanaf 2016. Daarnaast kent de Europese verordening vanaf controlejaar 2016 striktere onafhankelijkheidseisen, maar ook nadere bevestigingen over onafhankelijkheid ter communicatie aan interne toezichthouders.

Onafhankelijkheid en controleproces

Bijlage 1

Verantwoordelijkheid

Conform de aan ons verleende opdracht hebben wij de jaarrekening 2014 van het RBT gecontroleerd. Deze jaarrekening is onder verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur opgesteld. Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over de jaarrekening, als bedoeld in Artikel 213, tweede lid, van de *Gemeentewet*.

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder het *Besluit accountantscontrole decentrale overheden* (Bado) en het door de raad vastgestelde controleprotocol.

Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Controleaanpak en -uitvoering

Wij voeren onze controle uit met een mix van systeem-en gegevensgerichte werkzaamheden. Daarnaast beschikken wij als organisatie over verschillende kwaliteitsborgingsmaatregelen. Dit geheel tezamen leidt tot een kwalitatief goede controle. In dit verslag is voor elk bijzonder aandachtsgebied in onze controle terug te lezen wat de kernpunten in onze controle zijn geweest die hebben bijgedragen aan de kwaliteit in onze control.

Onze controleaanpak is onder andere gericht op het in kaart brengen van de voor de jaarrekening van belang zijnde risico's. Op basis van onze gesprekken met het management over de belangrijke financiële en operationele ontwikkelingen is een aantal punten met een verhoogd risico voor de jaarrekening 2014 onderkend:

- ▶ Schattingen en toelichtingen in de jaarrekening.
- ▶ Opbrengsten

Wij rapporteren u over onze werkzaamheden en bevindingen ten aanzien van onze aandachtspunten in dit accountantsverslag.

Onafhankelijkheid en controleproces

Bijlage 1

De met u afgesproken goedkeurings- en rapporteringstoleranties

Op grond van het Bado stelt het algemeen bestuur de goedkeurings-tolerantie vast die de accountant bij zijn jaarrekeningcontrole dient te hanteren.

De goedkeuringstolerantie is vastgesteld door het algemeen bestuur. Het normenkader is bijgesteld, ten aanzien van toleranties zijn geen wijzigingen aangebracht.

Op grond van de jaarrekening 2014 en het door het algemeen bestuur vastgestelde percentage bedraagt de goedkeuringstolerantie voor fouten afgerond € 107.500 (1% van de lasten) en voor onzekerheden € 321.500 (3% van de lasten). Als de goedkeuringstolerantie niet wordt overschreden, kan een goedkeurende controleverklaring afgegeven worden.

Deze goedkeuringstolerantie is een kwantitatief criterium. De uiteindelijke oordeelsvorming is echter altijd een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen.

Derhalve zijn wij van mening dat de onzekerheid zoals deze nu tot uitdrukking wordt gebracht in onze verklaring niet getoetst zou moeten worden aan de norm van 1% van de lasten, maar aan een meer realistisch norm rekening houdend met het specifieke karakter van deze gemeenschappelijke regeling. Wij zijn derhalve van mening dat rekening houdend met de kwalitatieve afweging, hetgeen recht doet aan de situatie, dat de onzekerheid zoals eerder beschreven zou moeten leiden tot een beperking in plaats van een oordeelonthouding.

Wij zijn van mening dat het afgeven van een verklaring met beperking voor de gebruiker van de jaarrekening beter de omstandigheden verwoordt ten aanzien van de onzekerheden die spelen.

Het rapporteringsbedrag, de maatstaf die geldt voor het rapporteren van fouten en onzekerheden, is door het algemeen bestuur bepaald op € 5.000.

Goedkeurings-tolerantie	Goed-keurend	Beperking	Oordeel-onthouding	Afkeurend
Fouten in de jaarrekening (% lasten)	$\leq 1\%$	$> 1 < 3\%$	-	$\geq 3\%$
Onzekerheden in de controle (% lasten)	$\leq 3\%$	$> 3 < 10\%$	$\geq 10\%$	-

SiSa-bijlage

Bijlage 2

Het is volgens de nota verwachtingen accountantscontrole voorgeschreven dat wij de geconstateerde fouten en onzekerheden per regeling rapporteren door middel van onderstaande verplichte tabel. Deze tabel dient door uw gemeente samen met een aantal andere verplicht voorgeschreven verantwoordingsstukken voor 15 juli aanstaande elektronisch bij het CBS te worden aangeleverd.

Nummer specifieke uitkering conform SiSa-bijlage 2014	Specifieke uitkering	Fout of onzekerheid	Financiële omvang in euro's	Toelichting fout/onzekerheid
E30	Quick wins binnenhavens	-	0	n.v.t.

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Projectbureau
Wierdensestraat 25B
BEZOEKADRES
POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo
TELEFOON 0546 85 18 88
FAX 0546 85 19 12
EMAIL info@xlpark.nl
INTERNET www.xlpark.nl

DATUM 28-04-2015
BETREFT Jaarstukken, begroting en grondexploitatie

KENWERK UIT14.00063
UW KENWERK

Geachte raad,

Overeenkomstig de artikelen 20 en 21 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente ontvangt u hierbij:

1. De jaarstukken van het RBT over 2014
2. De grondexploitatie van het XL Businesspark per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse
3. De (herziene) begroting voor 2015 en 2016 en de meerjarenraming 2017-2019
4. Een intentieverklaring inzake een bestuurlijke verkenning naar overname van het belang van de gemeenten door de provincie.

De accountant heeft de jaarrekening over 2014 gecontroleerd. Het verslag van bevindingen van de accountant en de controleverklaring zijn bijgevoegd.

Doel van de documenten

Via de jaarstukken, bestaande uit het jaarverslag en de jaarrekening, legt ons bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (begroting 2014). Hierdoor kan het Algemeen Bestuur beoordelen of ons bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd.

Door middel van de grondexploitatie wordt een beeld gegeven van het (begrote) eindresultaat van het XL Businesspark Twente. De begroting dient niet ter bepaling van het resultaat, maar fungeert als financieel en beleidsmatig kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de begroting de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar.

Hierna wordt, per document, ingegaan op de belangrijkste conclusies en een aantal relevante ontwikkelingen.

Jaarstukken 2014

Bij behandeling van de begroting 2014 werd verwacht dat het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen zou oplopen met € 1,9 miljoen. In werkelijkheid is de boekwaarde opgelopen met € 7,5 miljoen. Reden hiervoor is dat de levering van zeven hectare bouwgrond, waarover overeenkomsten zijn gesloten met C.T.T. en Eurof, in 2014 niet kon plaatsvinden. Dit omdat omwonenden gebruik hebben gemaakt van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, waardoor de omgevingsvergunning nog niet kon worden afgegeven. Daardoor liep ook het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen verder op dan begroot en vond de inbreng van percelen in het erfpachtbedrijf niet plaats.

De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young. De accountant geeft een goedkeurende verklaring met beperking af. Dit houdt in dat men de jaarrekening goedkeurt, echter uitgezonderd het gevolg van onzekerheid over het uitgiftetempo. Dit komt tot uiting in hun rapportage (bijgevoegd). Bij het onderdeel "risicoanalyse" in deze brief wordt hierop nader ingegaan.

In de jaarrekening wordt aandacht besteed aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Deze wet is met ingang van 1 januari 2013 van toepassing en stelt normen aan de hoogte van de bezoldigingen in de (semi)publieke sector. In onze brief van 5 september 2014 hebben wij de deelnemers geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. de toepassing van de WNT. De vergoeding van de projectdirecteur hebben wij in overeenstemming gebracht met de WNT-norm en in onderling overleg is overeengekomen dat de met hem gesloten dienstverlenings-overeenkomst per 1 januari 2015 tussentijds is beëindigd. De vergoeding voor de casemanager hebben

UIT14.00063

wij verlaagd naar € 110,- per uur (exclusief btw). De casemanager kan zich niet vinden in het op hem van toepassing zijn van de WNT en de verlaging van de vergoeding. Overleg hiervoor heeft erin geresulteerd dat met hem een vaststellingsovereenkomst is gesloten waarin op basis van artikel 96 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan de kantonrechter in Amsterdam een voor beide partijen bindend oordeel wordt gevraagd over het van toepassing zijn van de WNT en de door ons eenzijdig verlaagde vergoeding. Zodra de beslissing van genoemde kantonrechter bekend is zullen wij u daarover informeren.

Begroting

Het afgelopen jaar was (hoewel dit nog niet tot transacties heeft geleid) er sprake van een toename in belangstelling voor vestiging op het XL Businesspark. Ondernemers wijzen op een voorzichtig economisch herstel en oriënteren zich op de mogelijkheden. Daarbij gaat het om zowel logistieke als industriële bedrijven. De aanwezigheid van een laad- en loskade en de geplande opening van de Combiterminal Twente (C.T.T.) speelt daarbij een belangrijke rol. De gesprekken met bedrijven hebben momenteel betrekking op een groot deel van de kavels in tranche 1 en tranche 3a. Verwachting is dat, naast de uitgften aan C.T.T. en Eurol (in totaal circa 7 hectare), in 2015 zes hectare bouwgrond wordt uitgegeven. Dat lijkt realistisch op basis van gesprekken met diverse gegadigden. Verwachting is derhalve dat de prognose die naar voren kwam uit het onderzoek van Ecorys, in 2015 wordt gehaald.

Grondexploitatie

T/m 31-12-2014 is (op basis van vreemd vermogen) € 88,4 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks geactualiseerd, om inzicht te krijgen in de terugverdien capaciteit van deze investeringen.

Per 1-1-2014 werd een tekort begroot van € 15 miljoen (netto contant per 1-1-2014). Op prijspeil 1-1-2015 (verhoogd met rente) is dit € 15,5 miljoen. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 19,3 miljoen en verslechtert derhalve met € 3,8 miljoen. De verslechtering wordt (op hoofdlijnen) als volgt verklaard:

- In de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie werd verondersteld dat de grondprijs (van gemiddeld € 125,- per m²) in 2014 wordt verhoogd. Voorgesteld wordt om de grondprijs niet te verhogen. Dit ingegeven door de op dit moment historisch lage inflatiecijfers en de huidige marktontwikkelingen. Dat heeft een negatief effect van € 2 miljoen, netto contant per 1-1-2015.
- Voorgesteld wordt om de begroting van plankosten bij te stellen. Dit naar aanleiding van een plankostenonderzoek, waarmee inzicht is verkregen in de nog te verrichten werkzaamheden en nog te maken kosten. Bijstelling van de plankostenbegroting heeft een negatief effect van € 1,8 miljoen, netto contant per 1-1-2015. Daarbij is rekening gehouden met een taakstellende bezuiniging van € 2 miljoen op overheadkosten, die bij de verdere uitwerking van de organisatiestructuur wordt ingevuld.

Minderheidsstandpunt provincie Overijssel

Gezien de ontwikkeling van de grondexploitatie de afgelopen jaren en onzekerheid met betrekking tot het uitgiftetempo, neemt de provincie het standpunt in om behoudendheid te betrachten ten aanzien van de grondexploitatie. De provincie acht het bovendien niet opportuun om uit te gaan van mogelijkheden tot besparing, die ingegeven zijn met onzekerheden. Daarom is de provincie van mening dat een grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen toekomstbestendig is.

Parkmanagement

T/m 31-12-2014 is (op basis van vreemd vermogen) € 4,5 miljoen geïnvesteerd in de totstandkoming van parkmanagementvoorzieningen (camera's en blusvoorziening). De parkmanagementbegroting wordt jaarlijks geactualiseerd, om inzicht te krijgen in de terugverdien capaciteit van deze investeringen. Per 1-1-2014 werd verwacht dat de verrichte investeringen volledig worden terugverdiend. Dit op basis van een door bedrijven te betalen (kostendekkende) investeringsbijdrage van € 5,95 per m² uitgeefbaar terrein. Naar de huidige inzichten resulteert de parkmanagementbegroting in een tekort van € 0,1 miljoen. De verslechtering van het resultaat hangt grotendeels samen met het doorschuiven van de contractueel gronduitgften aan Eurol en C.T.T. Dit kan niet (marktconform) aan ondernemers worden doorberekend.

Risicoanalyse

De grondexploitatie- en parkmanagementbegroting zijn qua uitgiftetempo gebaseerd op onderzoek van Ecorys (2012). Hieruit bleek dat het reëel is dat, na aanleg van een laad- en loskade en bij vestiging van

een containerterminal, jaarlijks 6 hectare bedrijventerrein wordt uitgegeven. Ook uit het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de Visie Bedrijventerreinen Netwerkstad (2013), komt deze verwachting naar voren.

Op korte termijn lijken de vooruitzichten, ondanks de moeilijke marktomstandigheden, goed. Desalniettemin maken wij ons zorgen over het afzettempo. Mede als gevolg van de economische recessie, is het uitgiftetempo tot op heden niet gehaald (uitzondering hierop vormt het jaar 2011, waarin Timberland zich vestigde). Om die reden zullen wij de gronduitgifte nauwgezet monitoren en zullen wij onze acquisitie-inspanningen intensiveren. Dit ook omdat een vertraging in gronduitgifte een substantieel effect heeft op het resultaat.

Om inzicht te krijgen in het financieel effect van een langzamere uitgifte hebben wij een rekenkundig scenario uitgewerkt. Deze rekenkundige exercitie gaat uit van verkoop van jaarlijks vier hectare (in plaats van zes). In dat geval sluiten de grondexploitatiebegroting en de parkmanagementbegroting op een tekort van (in totaal) € 29,6 miljoen (op netto contante waarde per 1-1-2015). Omdat het uitgiftetempo onzeker is, heeft de accountant een goedkeurende verklaring 'met beperking' afgegeven. Dit houdt in dat de jaarrekening is goedgekeurd, echter uitgezonderd het gevolg van de aanwezige onzekerheid met betrekking tot het gecalculerde afzettempo. Dit binnen een bandbreedte van € 19,4 miljoen en € 29,6 miljoen (uitgaande van resp. 6 en 4 hectare).

Intentieverklaring

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) - samenwerkingsverband van de gemeenten Enschede, Hengelo, Borne en Almelo en de Provincie Overijssel - heeft als doel samen het XL Businesspark Twente te ontwikkelen, exploiteren en beheren. Tot op heden blijft het tempo van gronduitgifte van XL Businesspark achter bij de verwachting. De grondexploitatie is hierdoor negatief en de deelnemers van het RBT hebben hiervoor een voorziening getroffen.

Om het XL Businesspark aantrekkelijk en concurrerend in de markt te zetten, is financiële slagkracht en een daarbij passend sturingsmodel van belang. Om dit te bewerkstelligen is het goed om alle opties te onderzoeken. Overname van de belangen van de gemeenten in het RBT door de provincie is een van deze opties. Ambtelijk heeft hierop een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeenten, die een belang hebben in het RBT, en de provincie. Unaniem is positief gereageerd om dit bestuurlijk verder te verkennen. Op uitnodiging van het College van Gedeputeerde Staten is dit door ons voorgezet in het Dagelijks Bestuur (DB) van het RBT. De verkenning hebben wij omarmd en verlenen onze medewerking hieraan. De bijgevoegde intentieverklaring hebben wij opgesteld om u te informeren vooruitlopend op de besluitvorming door het Algemeen Bestuur van het RBT begin juli. In de intentieverklaring wordt uitgegaan van een (mogelijke) overdracht op basis van een 'toekomstbestendige' grondexploitatie. Voor de provincie geldt als uitgangspunt dat een grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen toekomstbestendig is.

Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Wij stellen het Algemeen Bestuur voor om in haar vergadering van 8 juli 2015, bijgevoegde jaarstukken, grondexploitatie en begroting vast te stellen. Wij stellen u door middel van deze brief in de gelegenheid om (binnen acht weken) uw bezwaren met betrekking tot de jaarstukken in te dienen bij het Algemeen Bestuur (artikel 21 gemeenschappelijke regeling). Daarnaast vragen wij u, overeenkomstig artikel 20 van de gemeenschappelijke regeling, uw 'gevoelen' met betrekking tot de begroting bij ons bestuur kenbaar te maken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Regionaal Bedrijventerrein Twente,

voorzitter,

E.J. van Marle

Bijlagen

1. De jaarstukken 2014 en de rapportage van de accountant
2. De grondexploitatie per 1-1-2015 en bijbehorende risicoanalyse
3. De herziene begroting voor 2015, de begroting voor 2016 en de meerjarenbegroting 2017-2019
4. Intentieverklaring