

RAADSBSLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2026150	Vranken, Harrie	FYS-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Jaarstukken en begroting RBT			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:

Op dit moment geen wensen en bedenkingen in te dienen over de toegezonden jaarstukken en concept-begroting 2017 van het RBT

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het Dagelijks Bestuur van de RBT zendt in overeenstemming met artikel 20 en 21 van de gemeenschappelijke regeling de conceptbegroting en jaarstukken toe zodat de raad formeel in staat wordt gesteld om wensen en bedenkingen dan wel bezwaren en gevoelens kenbaar te maken bij het Algemeen Bestuur van het RBT.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

De griffier

De voorzitter

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Jaarstukken en begroting RBT	2023833	UIT16.00044	19-05-2016

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u bekend heeft het Dagelijks Bestuur van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (XL Businesspark) de gemeenteraden van Almelo, Borne, Enschede en Hengelo en Provinciale Staten in januari 2016 geïnformeerd over de uitkomsten van de verkenning van overname van belangen in XL Businesspark door de provincie. Hierbij zijn de raden en staten gevraagd om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Uitkomst verkenning

Uitkomst van de verkenning door het DB is in ieder geval een tijdelijk meerderheidsbelang van de provincie (in beginsel voor vijf jaar) en het toekomstbestendig maken van de grondexploitatie. In 2020 wordt op basis van een evaluatie besloten wat dan de meest wenselijke belangenverhouding zal zijn. Daardoor wordt het risico en de financiële gevolgen daarvan voor de deelnemende gemeenten verkleind. Dit betekent dat het belang van de gemeente Hengelo daalt van 23% naar 13,9%. In financiële zin stijgt het tekort van de grondexploitatie van €19,4 miljoen (peildatum 1-1-2015) naar € 39 miljoen (peildatum 1-1-2016). Rekening houdend met de nieuwe belangenverhouding zal er door de gemeente Hengelo een aanvullende voorziening getroffen moeten worden van circa € 850.000,- . Bij handhaving van de huidige belangenverhouding zou de te treffen voorziening substantieel groter zijn.

Uitkomsten consultatie gemeenteraden en provinciale staten

Met bijgevoegde brief van 26-04-2016 informeert het Dagelijks Bestuur RBT de raad over de uitkomsten van de consultaties. Gemeld wordt dat de reacties variëren van unanieme instemming (Hengelo) tot weinig/geen steun voor het voorstel (PS) en alles wat daar tussen ligt. Daaruit trekt het DB de conclusie dat er meer tijd nodig is om een definitief voorstel uit te werken en dat er dus voorlopig geen besluit genomen kan worden. Gevolg is dat er geen (unanieme) overeenstemming is over de grondexploitatie en (in het bijzonder) de verdeling van het tekort. Dit betekent ook dat er feitelijk geen overeenstemming is over de jaarstukken, begrotingen en meerjarenplanning.

Concept begroting en jaarstukken

Het DB zendt in overeenstemming met artikel 20 en 21 van de gemeenschappelijke regeling de concept begroting en jaarstukken wel toe zodat de raad formeel in staat wordt gesteld om bezwaren en gevoelens kenbaar te maken bij het Algemeen Bestuur van het RBT. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de stukken aan verandering onderhevig zijn en dat vaststelling pas kan

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Let op:

Per 18 april is het Publieksplein te bezoeken aan de Hazenweg 121.

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

plaatsvinden nadat unanieme overeenstemming bestaat over de grondexploitatie en (vooral) het exploitatietekort per deelnemer.

Wij merken op dat de concept begroting en jaarstukken in lijn zijn met het voorstel inzake aanpassing van de belangenverhouding, organisatiestructuur en grondexploitatie zoals u dat op 20 januari jl. heeft ontvangen van het DB RBT (zie ook bovenvermelde uitkomst verkenning). Uw raad heeft het DB RBT gemeld zich op hoofdlijnen te kunnen vinden in de uitkomsten van de verkenning. In financiële zin heeft het ingenomen standpunt tot gevolg dat er door de gemeente Hengelo een aanvullende voorziening getroffen moet worden van € 850.000,- .

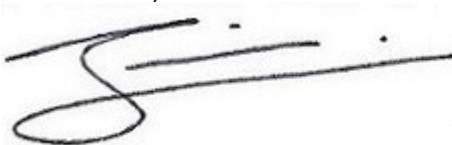
Bij de herziening van de grondexploitaties hebben wij inmiddels rekening gehouden met de aanvullende voorziening ter grootte van € 850.000,- . De herziening van de grondexploitaties staat gepland voor behandeling in de politieke markt van 24 mei aanstaande en de raadsvergadering van 8 juni 2016.

Overige opmerkingen

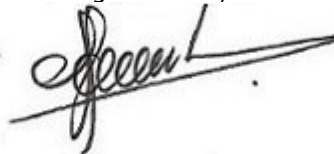
Het college onderschrijft de standpunten van het DB RBT over het oplossen van knelpunten op korte termijn en de status van XL Businesspark als toplocatie. Wij zijn ook van mening dat de impasse rondom de grondexploitatie bij voorkeur nog voor het zomerreces moet worden opgelost.

Zodra het definitieve voorstel van het DB RBT gereed is zullen wij uw raad informeren en desgewenst adviseren om al dan niet met wensen en bedenkingen te komen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Bijlagen: 1

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.



Gemeente Hengelo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 18
7550 AA Hengelo



S030528

Projectbureau
BEZOEKADRES Javatoren, 11^e verdieping
Stationsstraat 11
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 26-04-2016
BETREFT Jaarstukken en begroting RBT

KENMERK UIT16.00044
UW KENMERK

Geachte raad,

In de maanden maart en april 2016 hebben de gemeenteraden van Almelo, Borne, Enschede en Hengelo en Provinciale Staten (PS) uitgebreid van gedachten gewisseld over de toekomst van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) / XL Businesspark Twente (XL Park). Dit naar aanleiding van een brief van ons bestuur.

Samenvattend had deze brief de volgende boodschap:

- De ontwikkeling van XL Park blijft achter bij de planning;
- Dit leidt tot oplopende financiële tekorten;
- De ontwikkeling van XL Park wordt belemmerd door een aantal knelpunten;
- Voor het wegnemen van deze knelpunten zijn extra middelen nodig en is een aanpassing van de governance gewenst;

Daarom hebben wij voorgesteld dat de provincie een groter belang in RBT neemt, waardoor meer financiële armslag ontstaat om de knelpunten op te lossen en de provincie bij meerderheid van stemmen een besluit kan nemen. Dat komt ten goede aan de snelheid van handelen (slagkracht).

Tijdens de behandeling in zowel gemeenteraden als provinciale staten zijn verschillende vragen en zienswijzen naar voren gekomen. Eén en ander uitmondend in brieven vanuit de gemeenteraden en een motie (Motie Courtz c.s.) in PS. De reacties variëren van unanieme instemming (Hengelo) tot weinig/geen steun voor het voorstel (PS) en alles wat daar tussen ligt. Om die reden zijn wij tot de conclusie gekomen dat meer tijd nodig is om een definitief voorstel uit te werken en dat voorlopig geen besluit kan worden genomen. Dit heeft tot gevolg dat er op dit moment geen (unanieme) overstemming is over de grondexploitatie en (in het bijzonder) de verdeling van het tekort. Daarmee is er feitelijk ook geen (unanieme) overeenstemming over de jaarrekening 2015, de (herziene) begroting 2016 en 2017 en de meerjarenplanning 2018 -2020. De grondexploitatie dient namelijk als basis voor al deze stukken.

In overeenstemming met artikel 20 en artikel 21 van de gemeenschappelijke regeling RBT, zenden wij u de concept begroting en jaarstukken wel toe. Wij stellen u daarmee formeel in staat om bezwaren en gevoelens kenbaar te maken bij het Algemeen Bestuur. Wij merken daarbij op dat de stukken aan verandering onderhevig zijn. Vaststelling kan pas plaatsvinden, nadat unanieme overeenstemming bestaat over de grondexploitatie en (vooral) het exploitatietekort per deelnemer. Normaliter zenden wij u het verslag van de accountant ook toe. De accountant geeft echter aan dat eerst overeenstemming over de grondexploitatie moet bestaan en dat bovendien (toereikende) besluiten over de (regionale) programmering nog moeten worden genomen. Daarna kan men komen tot een definitief oordeel.

Waarover geen enkele discussie bestaat in ons bestuur, is dat een aantal knelpunten op korte termijn moet worden opgelost. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren, de wijziging van het





bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. Hiertoe is inmiddels ook voortvarend actie ondernomen. Wij hebben, in overleg met het Algemeen Bestuur, de directie gemandateerd om een ultieme poging te doen om tot overeenstemming te komen met omwonenden. Tevens hebben wij een gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om de aanpassing van het bestemmingsplan voor te bereiden, ter vaststelling door de gemeenteraad van Almelo (voor 1 januari 2017).

Waarover wij ook niet van mening verschillen, is over de status van het bedrijventerrein. Het XL Park is in onze ogen een toplocatie, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Het terrein heeft een sterk profiel, ligt centraal in de regio Twente, aan de snelweg, een eigen op- en afrit en beschikt over een centrale blusvoorziening, camerabeveiliging en laad- en loskade aan het Twentekanaal. De locatie heeft absoluut marktpotentie, getuige ook de leads en prospects die op dit moment spelen. Wij vertrouwen er op dat wij in staat zijn om bovenregionale bedrijven naar Twente te halen.

Verwerken van vragen, wensen en bedenkingen en de motie Courtz c.s.

Wij hebben vastgesteld dat voor het tweede jaar op rij geen unanieme overeenstemming bestaat over de grondexploitatie. Dit is in onze ogen een zeer ongewenste situatie en om die reden hebben wij de ambtelijke stuurgroep opdracht gegeven om een voorstel uit te werken. Dit moet er toe leiden dat de impasse begin juli is opgelost. Dit ook omdat de begroting en jaarstukken tijdig aan de toezichthouder (de minister van Binnenlandse Zaken) moeten worden aangeboden.

Wij accepteren daarbij dat er tot die tijd geen overeenstemming is en dat er onzekerheden zijn. Maar in onze ogen is wel sprake van 'werk in uitvoering', waarbij alle knelpunten (zowel bestemmingsplan als een slagvaardige organisatie) worden weggewerkt en de grondexploitatie op orde wordt gebracht. De provincie Overijssel heeft daarbij externe deskundigheid aangeboden.

De komende periode wordt, samen met het externe bureau, een aantal varianten uitgewerkt:

1. het reeds met u gedeelde voorstel, waarin wordt ingegaan op alle vragen en bedenkingen;
2. een aangepast voorstel, waarin het belang van de provincie wel stijgt, maar minder dan in het andere voorstel;
3. een aangepast voorstel waarin buiten de grondexploitatie wordt geïnvesteerd in het wegnemen van de belemmeringen;
4. een voorstel met een combinatie van de maatregelen uit varianten 2 en 3
5. een voorstel waarin de gronden worden ondergebracht in een BV

Daarbij zullen wij tevens in gaan op de recent gewijzigde begrotingsregels op het gebied van grondexploitaties, waaraan met ingang van 2016 moet worden voldaan.

De voorstellen worden nu uitgewerkt en wij verwachten u nog voor de zomer over het vervolg te kunnen informeren.

Wij gaan er van uit u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,

M.J.R. Kottelman
Voorzitter

mr. B. te Hennepe
secretaris

Bijlagen

Jaarstukken 2015, inclusief concept grondexploitatie

Begroting 2016, herziening begroting 2017 en meerjarenraming 2018 tot 2020

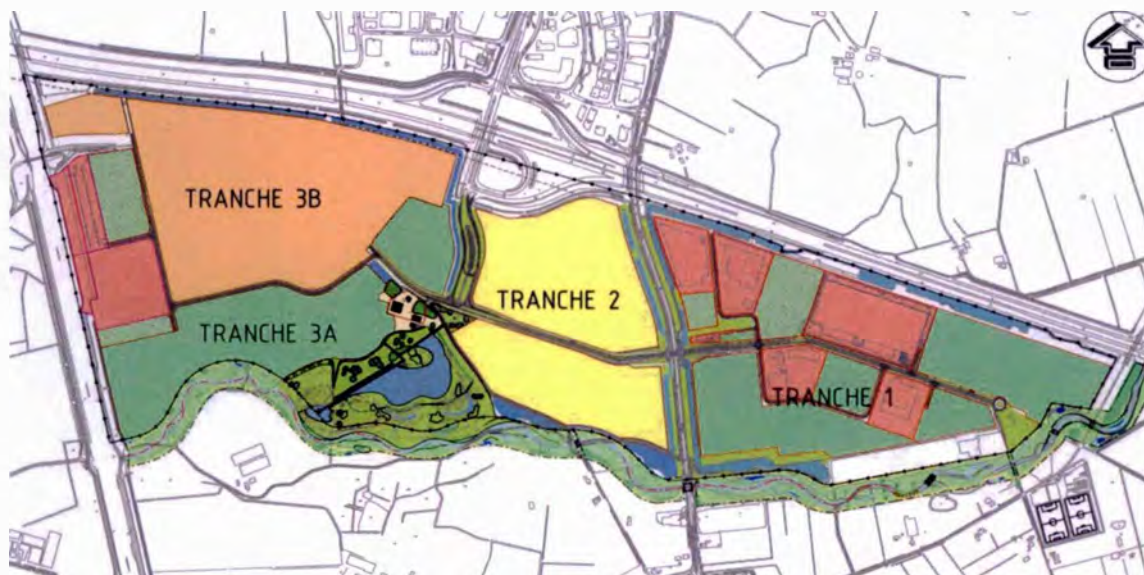
XL Businesspark Twente



**BUSINESSPARK
TWENTE**

Jaarstukken 2015

- jaarverslag
- jaarrekening



**Gemeenschappelijke regeling
Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)**

15 april 2016



Voorwoord van de directie

Het afgelopen jaar is grond uitgegeven aan Madison. Daarbij is een leegstaand pand bij de entree van het bedrijventerrein gesloopt, waardoor de uitstraling van het XL Park is verbeterd. Afgezien hiervan, bleef de gronduitgifte achter bij de verwachting.

Het Dagelijks Bestuur heeft in 2015 een verkenning uitgevoerd naar de toekomst van XL Businesspark Twente. Dit heeft geresulteerd in de nu voorliggende grondexploitatie (welke in de nu voorliggende jaarstukken is geïntegreerd) en een voorstel aan de Provincie Overijssel, om een meerderheidsbelang in het RBT te nemen. Dat biedt de beste kansen om gezamenlijk het XL Park te versterken en daarmee de Twentse economie en de werkgelegenheid te stimuleren.

Het XL Park heeft in potentie een sterk profiel, zeker vergeleken met andere bedrijventerreinen in Twente. De markttechnische kenmerken van de plek zijn goed. Het terrein ligt centraal in de regio Twente, aan de snelweg, een eigen op- en afrit en beschikt over een centrale blusvoorziening, camerabeveiliging en laad- en loskade aan het Twentekanaal. Bovendien is de segmentering ten opzichte van andere bedrijventerreinen (ondergrens van 2 hectare) sterk. De naam 'XL' is daarnaast (voor een bedrijvenpark) herkenbaar. De locatie heeft absoluut marktpotentie, getuige ook de leads en prospects die op dit moment spelen. Om deze potentie daadwerkelijk te verzilveren is het echter wel noodzakelijk om een aantal aanpassingen door te voeren. Om aan te sluiten bij de huidige vraag is het bijvoorbeeld nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Dit betekent onder andere het mogelijk maken van grotere (flexibele) kavels en hogere bouwhoogtes. Hiertoe is inmiddels opdracht gegeven.

Jan Geerdink
Projectdirecteur

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	8
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	11
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 Onderhoud kapitaalgoederen	13
4.3 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.....	16
4.7 Grondbeleid	17
4.7.1 Het gevoerde grondbeleid.....	17
4.7.2 Parkmanagement.....	20
4.7.3 Reserves en voorzieningen.....	21
4.8 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	21
5. Overzicht baten en lasten en de toelichting	24

Jaarrekening

6. De balans en de toelichting	28
6.1 De balans per 31 december	28
6.2 Toelichting op de balans	29
6.3 Passiva	33
6.3.1 Langlopende schulden	33
6.3.2 Kort lopende schulden	33
6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	35

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2015. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening RBT. De jaarstukken worden op 15 april 2016 behandeld door het Dagelijks Bestuur en daarna aangeboden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten, die vervolgens (binnen acht weken) hun eventuele 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 2015). 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 2016).

De jaarstukken zijn, evenals de begroting, gebaseerd op de activiteiten (programma's) waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie, parkmanagement investeringen, parkmanagement exploitatie, erfpacht investeringen, erfpacht exploitatie en onderhoud van de openbare ruimte. Het financiële 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 het resultaat per deelnemer weergegeven.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 15 april 2016

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 7 juli 2016

Onderwerp: Jaarstukken 2015

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2015 ten gunste van het eigen vermogen te brengen
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2015, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden;

Dit voor alsnog onder voorbehoud van het verkrijgen van overeenstemming over de definitieve grondexploitatie en het exploitatietekort per deelnemer.

Overwegingen

Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2015 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zijn rapportage treft u bijgaand aan.

Met de vaststelling van de jaarstukken 2015 verleent u ons décharge voor het dienstjaar 2015, 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 2015" en anderzijds de herziene Begroting 2015. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre ons bestuur binnen de vastgestelde kaders heeft geopereerd.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter

Secretaris

Het Algemeen bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 15 april 2016

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

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. Het Jaarstukken 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2015 ten gunste van het eigen vermogen te brengen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2015, 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 7 juli 2016.

Voorzitter

Secretaris

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 2015 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 behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende grondexploitatie per 1-1-2016 voorziet hierin.

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.

De investeringen in parkmanagement (zie paragraaf 3.2) maken geen deel uit van de grondexploitatie. Uitzondering hierop vormt de nog te realiseren uitbreiding op de blusvoorziening (de ringleiding in/door tranche 3). In 2014 heeft het Algemeen Bestuur besloten om deze kosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Dit omdat deze kosten excessief zijn en niet marktconform aan bedrijven kunnen worden doorberekend.

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.

Grondexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Opbrengsten			
Uitgifte van bouwgrond	-11.593.333	-1.230.000	-10.363.333
Uitgifte containerterminal	-2.888.015	-	-2.888.015
Subsidie Ontwikkelagenda	-900.000	-1.366.803	466.803
Overige subsidies	-150.000	-75.000	-75.000
Overige opbrengsten	-423.160	-204.023	-219.137
Totaal inkomsten	-15.954.508	-2.875.826	-13.078.682
Uitgaven			
Verwerving	8.961.651	1.301.039	7.660.612
Sloop	37.775	111.097	-73.322
Milieuonderzoek & Sanering	92.139	129.389	-37.250
Ophogen kavels	189.636	151.387	38.249
Bouw en woonrijp maken	3.622.604	1.424.838	2.197.766
Uitgifte containerterminal	-1.622.007	-	-1.622.007
Plankosten en VTU	780.490	884.085	-103.595
Fonds bovenwijken	786.193	72.000	714.193
Overige uitgaven	203.717	175.675	28.042
Rentekosten	2.609.635	2.584.875	24.760
Inflatie	73.189	-	73.189
Totaal uitgaven	15.735.022	6.834.385	8.900.637
Saldo	-219.486	3.958.559	-4.178.045

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

3.1.2 Toelichting

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt met circa € 4,0 miljoen op, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 0,2 miljoen zou afnemen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. In plaats van dertien hectare, is in totaal één hectare uitgegeven. Levering aan twee bedrijven (samen zeven hectare, nabij de laad- en loskade) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat nog geen sprake is van een bruikbare omgevings-vergunning. Dit omdat omwonenden gebruik hebben gemaakt van hun wettelijke mogelijkheden tot rechtsbescherming. Als gevolg hiervan is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf.

Tegelijkertijd bleven ook investeringen achter op de planning. In 2015 is wel overeenstemming bereikt met een aantal grondeigenaren, echter deze transacties worden

(grotendeels) pas in 2016 geëffectueerd. Daarnaast is de ontsluitingsweg naar de laad- en loskade (bouwrijp) opgeleverd, waardoor de laad- en loskade bereikbaar is voor bulkoverslag. De verdere realisatie van infrastructuur is uitgesteld, omdat de uitgifte achter bleef bij de verwachting.

3.2 Parkmanagement

In 2008 is besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark. 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 (terrein) 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. Daarnaast betalen bedrijven jaarlijks een bijdrage (deelcanon B) in de exploitatie (de jaarlijks terugkomende kosten). 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 31-12-2015 is circa 40% van tranche 1 uitgegeven (14,5 hectare). Een overdracht aan de coöperatieve vereniging parkmanagement is derhalve nog niet aan de orde.

3.2.1 Baten en lasten

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de investeringen (tabel 2) en jaarlijks terugkerende baten en lasten (tabel 3).

Parkmanagement investeringen	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Opbrengsten			
Bijdrage ondernemers (deelcanon A)	-555.000	-71.400	-483.600
Totaal inkomsten	-555.000	-71.400	-483.600
			-
Uitgaven			-
Blusvoorziening	-	-	-
Beveiliging	-	13.380	-13.380
Bewegwijzering	11.041	-	11.041
Oprichten cooperatie	57.573	-	57.573
Rentekosten	128.945	143.187	-14.242
Inflatie	342	-	342
Totaal uitgaven	197.901	156.567	41.334
Saldo	-357.099	85.167	-442.266

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

Parkmanagement jaarexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Bijdrage ondernemers (deelcanon B)	-130.892	-119.976	-10.916
Uitgaven	137.500	97.098	40.402
Saldo	6.608	-22.878	29.486

Tabel 3: overzicht van jaarlijkse baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.2.2 Toelichting

Investeringen

Er zijn minder bijdragen van ondernemers ontvangen dan werd verwacht. Dit omdat de gronduitgifte achter is gebleven bij de prognose. In 2015 is niet geïnvesteerd in de uitbreiding van parkmanagementvoorzieningen. Wel zijn voorbereidingen getroffen voor de realisatie van camera's in tranche drie.

Jaarexploitatie

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 (vaste) bijdrage in de onderhoudskosten (deelcanon B). Dit resulteerde in 2015 in een (beperkt) positief resultaat van € 22.878,-.

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 (onder marktconforme condities) de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij dan een opslag voor risico en administratie van 1,50%.

3.3.1 Baten en lasten

In de volgende tabel (tabel 4) wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten.

Erfpachtbedrijf	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten	-	-	-
Uitgaven	8.787.007	3.114	8.783.893
Saldo	8.787.007	3.114	8.783.893
Erfpacht jaarexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten	-302.626	-	-302.626
Uitgaven	302.626	-	302.626
Saldo	-	-	-

Tabel 4: overzicht van baten en lasten

3.3.2 Toelichting

Verwacht werd dat de investering in het containeroverslagterrein en de percelen die zijn uitgegeven nabij de laad- en loskade in 2015 worden ingebracht in het 'erfpachtbedrijf'. De erfpacht (c.q. huur) is echter nog niet ingegaan, omdat nog geen sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Omdat het erfpacht nog niet is gevestigd is ook nog geen sprake van jaarlijkse baten (canon c.q. huurbetalingen) en lasten (rente en risico).

3.4 Openbare ruimte

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) en dus niet ten laste van het programma 'openbare ruimte' gebracht.

In de gemeenschappelijke regeling wordt 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 ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader);

De uitgaven aan onderhoud en beheer worden binnen een apart programma in de jaarrekening van het RBT verantwoord en worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd.

3.4.1 Baten en lasten

In onderstaande tabel (tabel 5) wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde lasten.

Openbare ruimte	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten	-103.664	-106.430	2.766
Uitgaven	103.664	106.430	-2.766
Saldo	-	-	-

Tabel 5: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.4.2 Toelichting

In de begroting voor 2015 was 103.664,- begroot voor onderhoud. In 2015 is in totaal € 106.430,- uitgegeven. Alle gerealiseerde uitgaven zijn aan de gemeente Almelo gefactureerd. Daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2015) in totaal € 186.114 aan OZB heeft opgelegd. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT, vanwege de geproduceerde bouwterreinen en de blusvoorziening (€ 53.293). In totaal is € 132.821,- opgelegd aan de gevestigde bedrijven.

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 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.

4.3 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 31-12-2015 heeft het RBT voor € 85 miljoen aan vaste schuld. Daarnaast zijn er twee kredietfaciliteiten. Het RBT betaalde in 2015 gemiddeld 2,9% rente.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31 dec 2015					
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	1-11-2020	3,595%
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	3,00 % - 4,75%
	85.000.000				
Kredietfaciliteiten (limiet)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	2.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	37.000.000				

Tabel 6: 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 7) 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 (er is geen sprake van renterisico op de vaste schuld).

Renterisico	werkelijk 2015	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	-	
Betaalde aflossingen	6.500.000	
Renterisico op vaste schuld	0	
Renterisiconorm	2015	2014
Begrotingstotaal	16.476.713	20.455.861
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	3.295.343	4.091.172
Toets Renterisiconorm		
Renterisiconorm	3.295.343	4.091.172
Renterisico op vaste schuld	0	0
Ruimte + Overschreiding -	3.295.343	4.091.172

Tabel 7: 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 euriborpercentage) 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 gronduitgiften) kan ervoor worden gekozen om middelen over te boeken naar de rekening courant bij de BNG. Bovendien kan worden besloten om niet over te gaan tot herfinanciering van langlopende leningen. 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 dient ter beperking van renterisico's. Volgens deze norm bedraagt het kasgeldlimiet € 1.351.090,- (over 2015).

In onderstaande tabel (tabel 8) wordt de gemiddelde korte financiering getoetst aan het kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet	bedragen per kwartaal			
	KW. 1	KW. 2	KW. 3	KW. 4
Vlottende activa	1.788.972	1.505.468	1.291.523	417.632
Vlottende passiva	8.848.162	9.251.772	9.200.003	12.400.828
Totaal netto vlottende middelen	-7.059.190	-7.746.304	-7.908.480	-11.983.196
Kasgeldlimiet	1.351.090	1.351.090	1.351.090	1.351.090
Ruimte	-5.708.100	-6.395.214	-6.557.390	-10.632.106

Tabel 8: kasgeldlimiet per kwartaal

Uit de tabel blijkt dat de kasgeldlimiet het afgelopen jaar werd overschreden. Conform de wet Fido is een overschrijding van maximaal drie achtereenvolgende kwartalen toegestaan. In het tweede kwartaal van 2016 zal daarom een gedeeltelijke consolidatie plaatsvinden. Daarbij wordt een deel van de korte financiering omgezet naar leningen met een langere looptijd, waardoor niet langer sprake zal zijn van een overschrijding van de kasgeldlimiet. Daarnaast loopt ook een langlopende lening in juli 2016 af (van € 10 mln.), die zal worden overgesloten. Verwachting van de werkgroep treasury is dat bij herfinanciering en consolidatie in 2016, nog steeds kan worden geprofiteerd van een relatief lage rente.

In de volgende tabel (tabel 9) wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat, ondanks de overschrijding van het kasgeldlimiet, nog steeds een relatief groot aandeel van de aangetrokken leningen langjarig is gefinancierd.

Verhouding financiering kort ten opzichte van lang			ultimo 2015			ultimo 2014	
Lening O/G lang	85.000.000	88%			91.500.000	98%	
Lening O/G kort	11.536.566	12%			1.795.106	2%	
	96.536.566	100%			93.295.106	100%	

Tabel 9: 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. 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. Het projectbureau wordt daarna gehuisvest op het XL Businesspark (Wolbeslanden 9a).

De bezetting van het Projectbureau bestond in 2015 uit:

- projectdirecteur, gedetacheerd door de Gemeente Enschede
- casemanager, Europees aanbesteed (contract tot 31-12-2015)
- planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo

De civieltechnische begeleiding van het project geschiedt door het ingenieursbureau van de gemeente Almelo (in house opdracht). Daarnaast wordt op afroep specialistische kennis ingehuurd, zoals juridische adviseurs, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning.

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 beheers-handelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. De secretaris van het bestuur heeft in dit kader een control-functie.

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 regie van het RBT). Dit totdat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen aan de coöperatie wordt overgedragen. Het RBT heeft geen financieel belang in de coöperatie. De coöperatie heeft geen eigen of vreemd vermogen.

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 met name grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende grondexploitatie per 1-1-2016 voorziet hierin.

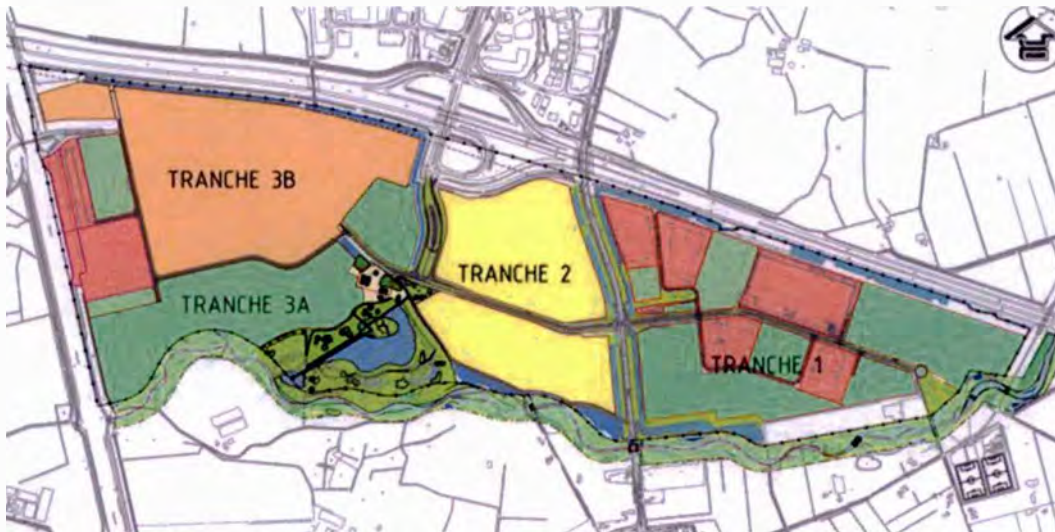
Het RBT voert een actief grondbeleid. Dit houdt in dat agrarische gronden worden aangekocht en bouw- en woonrijp gemaakt, om vervolgens uit te geven aan eindgebruikers. Dankzij dit actieve grondbeleid is per 31-12-2015 (inclusief verplichtingen) circa 160 hectare (88%) binnen het projectgebied in bezit van het RBT (zie figuur 1).



Figuur 1: eigendomspositie RBT, inclusief verplichtingen (de gronden met een groene arcering zijn in eigendom van het RBT)

Het bedrijventerrein bevat in totaal circa 122 hectare uitgeefbaar terrein, verdeeld over vier tranches (zie figuur 2). Daarvan is per 31-12-2015 in totaal 14,5 hectare (12%) uitgegeven (in tranche 1).

Tranche 1 en tranche 3a zijn direct beschikbaar voor uitgifte: het bestemmingsplan is uitgewerkt en de ontsluitingsstructuur is aangelegd. Voor tranche 2 (ontsloten via de hoofdweg) is een uitwerkingsplan vastgesteld. Voor tranche 3b (grotendeels ontsloten) is een actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde.



Figuur 2: opdeling in deelgebieden

Geconstateerd is dat de huidige verkaveling en het huidige bestemmingsplan belemmeringen met zich meebrengt (qua vorm van de kavels, bouwhoogtes en milieucontouren). Besloten is om deze zoveel mogelijk weg te nemen, zodat beter wordt aangesloten op de actuele marktvraag. Daartoe wordt het bestemmingsplan geactualiseerd.

T/m 31-12-2015 is in totaal € 92,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie. Alle investeringen vonden plaats op basis van vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen. Naar de huidige inzichten wordt € 53,7 miljoen op de investeringen terugverdiend, waardoor een tekort resteert van € 38,6 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit op basis van een begroting van (op netto contante waarde) € 57,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 110,8 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten.

In de volgende tabel (tabel 10) wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting			Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2015 (geinvesteerd vermogen)		92.350.508	92.350.508
	Kosten nominaal	62.168.290		57.083.202
2,00%	Kostenstijging	7.817.525		
	Nog te maken kosten (K)		69.985.815	57.083.202
2,00%	Opbrengsten nominaal	129.630.606		110.792.310
	Opbrengstenstijging	27.393.452		
	Nog te realiseren opbrengsten (O)		157.024.058	110.792.310
3,63%	Rente		76.396.259	
	Economische waarde (O-K)			53.709.107
2036	Resultaat op Ew per 31-12-2036		81.708.524	
2016	Resultaat op NCW per 1-1-2016			38.641.401

Tabel 10: Resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2016

In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016) en 2% opbrengstenstijging (0% in 2016). Dit gebaseerd op inflatiecijfers over de afgelopen tien jaar. Gerekend is met gemiddeld 3,6% rente (3% in 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). Dit gebaseerd op advies van de werkgroep Treasury, op basis van actuele renteprognoses en de huidige financieringsarrangementen. Uitgangspunt is een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. De uitgifteprijs is vastgesteld op (gemiddeld) € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijspeil 1-1-2016).

Over het uitgiftetempo en de begrote grondopbrengsten is advies ingewonnen bij de Stec Groep. De Stec Groep geeft in haar rapport van 8 januari 2016 aan dat:

- Een uitgiftetempo van vier tot zes hectare realistisch is, na optimalisatie van het plan (planologische aanpassingen). Dit mits sprake is van een volledig commitment van betrokken partijen (doorverwijzen grote bedrijven), een sterke en intensieve acquisitie en strakke regionale programmeringsafspraken (terugdringen overaanbod).
- Grondprijzen tussen de € 125 en € 135 reel en marktconform zijn, indien het plan wordt geoptimaliseerd en overaanbod wordt teruggebracht.

4.7.2 Parkmanagement

Hoofddoel 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 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 in beginsel 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 31-12-2015 (per saldo) € 4,6 miljoen geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen). De parkmanagementbegroting (zie onderstaande tabel 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 31-12-2015		4.624.559	4.624.559
		Kosten nominaal	1.079.868		1.037.468
2,0%		Kostenstijging	51.749		
		Nog te maken kosten (K)		1.131.617	1.037.468
		Opbrengsten nominaal	6.160.842		5.276.231
2,0%		Opbrengstenstijging	1.281.462		
		Nog te realiseren opbrengsten (O)		7.442.304	5.276.231
3,6%		Rente		2.501.907	
		Economische waarde (O-K)			4.238.763
2036		Resultaat op Ew per 31-12-2036		815.779	
2016		Resultaat op NCW per 1-1-2015			385.796

Tabel 11: Resultaat van de parkmanagementbegroting per 1-1-2016

Naar de huidige inzichten resulteert het project in een tekort van € 0,4 miljoen, netto contant per 1-1-2016. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 1 miljoen aan nog te maken kosten en € 5,3 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Dit gebaseerd op een door bedrijven te vergoeden parkmanagementbijdrage van € 5,95 per m2 (prijspeil 1-1-2016). Bij berekening van het resultaat is uitgegaan van hetzelfde uitgiftetempo en dezelfde rekenparameters (inflatie en rente) als in de grondexploitatie (zie paragraaf 4.7.1).

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, staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

In onderstaande tabel wordt het totale resultaat per deelnemer weergegeven, op basis van de per 31-12-2015 actuele gemeenschappelijke regeling.

		Netto contante waarde	Eindwaarde
Huidige belangenverhouding		1-1-2016	31-12-2036
Provincie Overijssel	23,00%	€ 8.976.255	€ 18.980.590
Gemeente Almelo	23,00%	€ 8.976.255	€ 18.980.590
Gemeente Hengelo	23,00%	€ 8.976.255	€ 18.980.590
Gemeente Enschede	23,00%	€ 8.976.255	€ 18.980.590
Gemeente Borne	8,00%	€ 3.122.176	€ 6.601.944
Totaal op NCW 1-1-2016	100,00%	€ 39.027.198	€ 82.524.304

Tabel 12: resultaat per deelnemer op basis van de huidige gemeenschappelijke regeling

Verkenning

Het Dagelijks Bestuur heeft in 2015, op uitnodiging van het College van Gedeputeerde Staten van Overijssel, een verkenning uitgevoerd waarin meerdere scenario's zijn onderzocht. Dit heeft op 16 december 2015 geleid tot een akkoord op hoofdlijnen, onder voorbehoud van de goedkeuring van de Raden en Staten, met de volgende uitgangspunten:

1. Het XL Park wordt (volledig) aangemerkt als (prioritaire) toplocatie voor Twente.

Het bestemmingsplan wordt aangepast opdat grotere kavels kunnen worden aangeboden en aangesloten wordt bij de (huidige) logistieke vraag (o.a. bouwhoogtes).

2. Een grondexploitatie welke sluit op een tekort van € 39 miljoen (netto contante waarde per 01-01-2016).

3. De provincie neemt een meerderheidsbelang van 53,47%. Dit leidt tot een nieuwe belangenverdeling van 53,47% voor provincie, 13,90% voor Almelo, Enschede en Hengelo en 4,83% voor Borne.

4. De vergroting van het provinciale belang geldt in beginsel voor vijf jaar. In 2020 wordt op basis van een evaluatie besloten wat dan de meest wenselijke belangenverhouding zal zijn.

5. Besluitvorming in de nieuw aan te passen gemeenschappelijke regeling van het RBT zal plaatsvinden met meerderheid van belangenverhouding. Indien het tekort groter wordt dan € 50 miljoen (netto contante waarde per 01-01-2016), is een unaniem besluit noodzakelijk (huidige uitgangspunten in de gemeenschappelijke regeling van het RBT zoals definitie RBT-

gebied en RBT-profiel blijven hoe dan ook in stand). In dat geval zal de onder punt 4 genoemde evaluatie en bijbehorende besluitvorming eerder plaatsvinden.

6. Het project krijgt een volwaardige uitvoeringsorganisatie (met voldoende mandaat voor de projectdirecteur).

In onderstaande tabel wordt het resultaat per deelnemer weergegeven, op basis van de door het Dagelijks Bestuur voorgestelde (gewijzigde) belangenverhouding.

Verkenning (DB Akkoord)	Netto contante waarde		Eindwaarde
	Aandeel	1-1-2016	31-12-2036
Provincie Overijssel	53,47%	€ 20.834.290	€ 44.126.632
Gemeente Almelo	13,90%	€ 5.434.245	€ 11.469.434
Gemeente Hengelo	13,90%	€ 5.434.245	€ 11.469.434
Gemeente Enschede	13,90%	€ 5.434.245	€ 11.469.434
Gemeente Borne	4,83%	€ 1.890.173	€ 3.989.369
Totaal op NCW 1-1-2016	100,00%	€ 39.027.198	€ 82.524.304

Tabel 13: resultaat per deelnemer op basis van de te wijzigen gemeenschappelijke regeling, conform voorstel d.d. 16 december 2015

4.8 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen (weerstandscapaciteit) en is dus niet in staat om tegenvallers op te vangen. 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 is een risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst. In deze analyse is zowel de grondexploitatie als de parkmanagementbegroting meegenomen.

Uit de (rekenkundige) analyse blijkt dat de grondexploitatie en parkmanagementexploitatie realistisch zijn begroot (er is 50% kans op een gunstiger resultaat en 50% kans op een negatiever resultaat). Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het tekort in een bandbreedte ligt van (netto contant per 1-1-2016) een tekort van € 26,6 mln. (een verbetering van € 12,4 mln.) en € 51,7 mln. (een verslechtering van € 12,6 mln.). Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een wijziging van het plangebied en/of een wijziging van begrotingsregels (BBV).

De grondprijs en het uitgiftetempo vormen het belangrijkste risico. Reden hiervoor is dat de kosten grotendeels vastliggen, terwijl de opbrengsten grotendeels nog moeten worden gerealiseerd (verkoop van 110 hectare bouwgrond). Een snellere / langzamere uitgifte en

een hogere / lagere grondprijs, heeft daarom een relatief groot effect op het begrote resultaat. De Stec Groep benoemt in haar rapportage van 9 januari 2016 dat – om het veronderstelde uitgiftetempo en de begrote grondprijzen te kunnen realiseren – aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Het gaat er daarbij om een volledig commitment van betrokken partijen (doorverwijzen grote bedrijven), een sterke en intensieve acquisitie en strakke regionale programmeringsafspraken (terugdringen overaanbod).

Regionaal Bedrijventerrein Twente
Jaarrekening over het begrotingsjaar 2015



5. Overzicht baten en lasten en de toelichting

Overzicht baten en lasten

In onderstaande tabel wordt (per programma) een weergave gegeven van de in 2015 gerealiseerde baten en lasten. Daarbij wordt het saldo van baten en lasten (per programma) vergeleken met de herziene begroting (saldo). Alle lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk (programma 1, 2 en 3) worden ten gunste / ten laste gebracht van de post voorraad onderhanden werk. De programma's met jaarlijks terugkerende baten en lasten (5 en 6) kennen een resultaat.

	Primitieve begroting 2015			Herziene begroting 2015			Realisatie jaar 2015		
	baten in euro's	lasten in euro's	saldo in euro's	baten in euro's	lasten in euro's	saldo in euro's	baten in euro's	lasten in euro's	saldo in euro's
Programma 1 / Bouwgrondproductie	-8.584.978	13.157.753	4.572.775	-15.954.508	15.735.022	-219.486	-2.875.826	6.834.385	3.958.559
mutatie OHW	-4.572.775		-4.572.775	219.486		219.486	-3.958.559		-3.958.559
	-13.157.753		0	-15.735.022	15.735.022	0	-6.834.385	6.834.385	0
Programma 2 / Parkmanagement inv	-354.237	279.166	-75.071	-555.000	197.901	-357.099	-71.400	156.567	85.167
mutatie OHW	75.071		75.071	357.099		357.099	-85.167		-85.167
	-279.166	279.166	0	-197.901	197.901	0	-156.567	156.567	0
Programma 3 / Erfpacht expl	-460.210	460.210	0	-302.626	302.626	0	0	3.114	3.114
mutatie OHW	0		0	0		0	-3.114		-3.114
	-460.210	460.210	0	-302.626	302.626	0	-3.114	3.114	0
Programma 5 / Parkmanagement expl	-126.442	151.800	25.358	-130.892	137.500	6.608	-119.976	97.098	-22.878
Resultaat	0		0	0		0	0		0
			25.358	-130.892	137.500	6.608	-119.976	97.098	-22.878
Programma 6 / Openbare ruimte				-103.664	103.664	0	-106.430	106.430	0
Resultaat				0		0	0		0
	-100.000	100.000		-103.664	103.664	0	-106.430	106.430	0
Programma 7 / Erfpacht inv				0	8.787.007	8.787.007			
mutatie Voorraad				0		-8.787.007			
				0	8.787.007	0			
Totaal RBT	-13.997.129	839.376	25.358	-16.470.105	25.263.720	6.608	-7.220.472	7.197.594	-22.878
Gerealiseerde totaal saldo van baten en lasten			-22.878,00						
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves			0,00						
Gerealiseerd resultaat			0,00						

Tabel 15: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2015, afgezet tegen de begroting en primitieve begroting

Toelichting

In het jaarverslag is (in hoofdstuk 3 van de jaarstukken) een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen ten opzichte begroting. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Bouwgrondproductie (grondexploitatie)

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (programma 1 en 4) loopt op met € 4,0 miljoen, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde beperkt zou afnemen (€ 0,2 mln.). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. In plaats van dertien hectare (zoals verondersteld in de begroting), is slechts één hectare uitgegeven.

Levering aan twee bedrijven (in totaal zeven hectare, nabij de laad- en loskade) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat de omgevingsvergunning nog niet kon worden uitgegeven (omwonenden maakten gebruik van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming). Als gevolg hiervan is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf. Niet alleen de gronduitgifte, maar ook de investeringen bleven achter op de planning. Er is wel overeenstemming bereikt met een aantal grondeigenaren. Deze grondaankopen worden echter (grotendeels) pas in 2016 geëffectueerd (zie ook paragraaf 6.4) en werken nog niet door in de nu voorliggende jaarrekening.

Parkmanagementbegroting

Het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen (programma 2) loopt op met € 0,1 miljoen, terwijl verwacht werd dat het geïnvesteerd vermogen zou aflopen (met € 0,4 mln.). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte.

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. Dit resulteerde in 2015 in een winst van € 22.878,-. Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om dit resultaat ten laste van het eigen vermogen te brengen, waarmee het verlies dat vorig jaar is gerealiseerd (€ 6.505,-) wordt gecompenseerd.

Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

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

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								
Projectdirecteur J.M. Geerdink	(betreft een all-in vergoeding aan de gemeente Enschede)	72.198	0	1-1-2015	n.v.t.	0,5	ja > 6 maand	n.v.t.
Gewezen topfunctionarissen								
Projectdirecteur L. Hoogenberg*	(betreft een all-in vergoeding aan uitlenende BV)	4.059	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	ja >6 maand	n.v.t.

* Contract is beëindigd per 31-12-2014. De all-in vergoeding over 2014 bedroeg € 106.395,- (zie jaarrekening over 2014).

Tabel 16: overzicht van (gewezen) topfunctionarissen

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente wordt met ingang van 1-1-2015 (parttime en op interim basis) vervuld door de heer J.M. Geerdink. De heer Geerdink heeft geen dienstbetrekking bij het RBT, maar is voor deze functie gedetacheerd vanuit de gemeente Enschede. De aan de gemeente Enschede betaalde vergoeding past, ook indien deze wordt omgerekend naar een (theoretische) fulltime betrekking, binnen het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, in het boekjaar 2015. 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
Bestuursleden			
de heer dr. Y.J. van Hijum	Provincie Overijssel	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
mevr. M.T. van Haaf	Provincie Overijssel	Algemeen Bestuur	€ 0
mevr. I. ten Seldam	Gemeente Almelo	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
de heer J. Cornelissen	Gemeente Almelo	Algemeen Bestuur	€ 0
de heer M.J.R. Kottelman	Gemeente Borne	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
de heer J. Hatenoer	Gemeente Enschede	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
de heer P.G. Welman	Gemeente Enschede	Algemeen Bestuur	€ 0
mevr. M. ten Heuw	Gemeente Hengelo	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
de heer J.H. Elferink	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur	€ 0
Gewezen bestuursleden			
de heer E.J. van Marle RA	Gemeente Almelo	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0
de heer C. Bruggink	Gemeente Almelo	Algemeen Bestuur	€ 0
Mevr. I. Bakker	Provincie Overijssel	Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur	€ 0

Tabel 16: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2015 (stand van zaken per 31-12-2015, inclusief gewezen bestuursleden)

Mr. A. te Hennepe is secretaris van het bestuur en wordt voor deze functie gedetacheerd door de gemeente Almelo.

6. De balans en de toelichting

6.1 De balans per 31 december

	2015	2014
Debet		
Immateriële vaste activa		
Vooruitbetaalde financieringskosten	37.719	75.437
Langlopende vorderingen		
Vordering coop en gemeente Almelo	2.380	5.930
Totaal vaste activa	40.099	81.367
Vlottende activa		
Onderhanden werk	97.076.269	93.029.434
sub-totaal onderhanden werken	97.076.269	93.029.434
Te vorderen omzetbelasting	50.963	203.372
Debiteuren	287.145	447.724
Kortlopende vorderingen	79.524	1.248.570
Nog te ontvangen subsidies	646.803	
Vooruit gefactureerd Gemeente Almelo		
Liquide middelen		-
Totaal vlottende activa	98.140.704	94.929.100
Totaal generaal	98.180.803	95.010.467
Credit		
Eigen vermogen		
Resultaat lopend jaar	16.372	-6.691
Vaste passiva		
Langlopende schulden	85.000.000	91.500.000
Overlopende passiva > 1 jaar	116.800	800
Totaal vaste passiva	85.116.800	91.500.800
Vlottende passiva		
Crediteuren	325.479	697.427
Bankschuld kort BNG en RABO	11.536.566	1.795.106
Te betalen rente	522.944	712.225
Overlopende passiva kort	75.842	311.600
Vooruit ontv reserveringsverg	586.800	
Totaal vlottende passiva	-	-
Totaal generaal	13.047.631	3.516.358
Totaal generaal	98.180.803	95.010.467

Tabel 17: balans

6.2 Toelichting op de balans

Grondslagen voor de waardering

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van de voorschriften zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening van het RBT, waarin door het Algemeen Bestuur de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede de regels voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie zijn vastgesteld.

Waardering van passiva en activa alsmede de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Activa en passiva zijn opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid. Baten en lasten worden daarbij verantwoord tot hun brutobedrag. 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. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.7.3 van het jaarverslag.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (de inkoopprijs en de bijkomende kosten), verminderd met de ontvangen subsidies en bijdragen van derden, de jaarlijkse afschrijvingslasten en afwaarderingen wegens duurzame waardeverminderingen.

De vooruitbetaalde financieringskosten zien toe op het collar contract dat is afgesloten bij de Rabobank (AA Rating), ter afdekking van een deel van het renterisico. Dit voor de periode 1-1-2007 t/m 1-1-2017, 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 niet dalen beneden deze grens. Vanaf 1 april 2007 (start kredietruimte) wordt maandelijks € 3.141,- onttrokken, ten laste van de rentekosten. Het contract loopt af per 1-1-2017 en per 31-12-2015 staat derhalve (nog) voor € 37.719,- aan vooruitbetaalde financieringskosten op de balans.

Voorraden onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk zijn opgenomen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de opbrengst wegens verkopen. 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 geen reserves dan wel voorzieningen. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.7.3 van het jaarverslag.

In onderstaande tabel is een specificatie opgenomen van het onderhanden werk. De investering in de ontsluitingsweg maakt deel uit van de grondexploitatie.

Onderhanden werk			
		2015	2014
Bouwgrondproductie		90.983.705	88.391.950
Ontsluitingsweg		1.366.803	
Sub totaal grondexploitatie		92.350.508	88.391.950
Parkmanagement investeringen		4.624.559	4.539.393
Erfpacht investeringen		101.205	98.091
Sub totaal onderhanden werk		97.076.272	93.029.434

Tabel 18: voorraden onderhanden werk

Grondexploitatiebegroting (bouwgrondproductie)

T/m 31-12-2015 is circa € 92,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie (inclusief ontsluitingsweg). Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 53,7 miljoen terugverdiend en resulteert het project derhalve in een tekort van € 38,6 miljoen, netto contant per 1-1-2016. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 57,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 110,8 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Daarnaast wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2016) en gemiddeld 3,6% rente (3% in 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016). Uitgangspunt in de waardering is dat het bestemmingsplan wordt aangepast (verkaveling) en het XL Businesspark wordt aangemerkt als (prioritaire) toplocatie.

Ontsluitingsweg (onderdeel van de grondexploitatie)

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) heeft in juli 2014 een laad- en loskade en containerterminal gerealiseerd. Dit deelproject ziet toe op de vervolgstap: de aanleg van een hoogwaardige ontsluitingsweg naar de A35. Daardoor wordt het XL Businesspark meer geschikt voor logistieke bedrijven en wordt het regionale vestigingsklimaat verbeterd. Hiervoor is vanuit het programma 'Ontwikkelagenda van Twente' een subsidie ter beschikking gesteld van maximaal € 1,8 miljoen.

In 2015 zijn sloop- en sanerings-werkzaamheden uitgevoerd en daarnaast is de verharding (bouwrijp) opgeleverd door de aannemer. De weg kan dan nu worden gebruikt, door bedrijven die gebruik willen maken van de kade. In onderstaande tabel worden de uitgaven aan dit project en de ontvangen en nog te ontvangen subsidie gespecificeerd. De werkzaamheden verlopen grotendeels volgens planning. Naar verwachting zal het project in 2016 worden afgerond.

Gerealiseerde kosten	2015
Bouw en woonrijpmaken	1.424.267
Verwerving	905.596
Sloop en sanering	200.442
Vtu	170.913
Rente	32.388
Totaal	2.733.606
Ten laste van de ontwikkelagenda	-1.366.803
Ten laste van overige middelen (programma 1)	-1.366.803
Totaal	-2.733.606
Ontwikkelagenda	
Reeds ontvangen voorschot	-720.000
Vordering op ontwikkelagenda	-646.803
Totaal	-1.366.803

Tabel 19: specificatie uitgaven ontsluitingsweg

Parkmanagementbegroting

T/m 31-12-2015 is circa € 4,6 miljoen geïnvesteerd in het kader van de parkmanagement-exploitatie. Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 4,2 miljoen terugverdiend, waardoor een tekort resteert van € 0,4 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 1 miljoen aan nog te maken kosten en € 5,3 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is (gelijk aan de grondexploitatie) een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Daarnaast wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2016) en gemiddeld 3,6% rente (3% in 2016, 3,25% t/m 2025 en

daarna 4,0%). De parkmanagement-bijdrage is vastgesteld op van € 5,95 per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016). Uitgangspunt in de waardering is dat het bestemmingsplan wordt aangepast (verkaveling) en het XL Businesspark wordt aangemerkt als (prioritaire) toplocatie.

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 2016) beschikbare informatie. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatietekort positief of negatief bijgesteld. De in de berekening gehanteerde uitgifteprijs (gemiddeld € 125,- per m2), parkmanagementbijdrage (€ 5,95 per m2) en het gerekende uitgiftetempo (acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036) is gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen onzeker, maar past binnen de door deskundigen aangegeven bandbreedte. Wel geven deskundigen aan dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan (de aanpassing van het bestemmingsplan, het terugbrengen van regionale overcapaciteit en een sterke en intensieve acquisitie).

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 onderstaande 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 dagbasis)

6.3 Passiva

6.3.1 Langlopende schulden

Leningen o/g > 1 jaar.					
	Looptijd	Jaar	%	Ultimo 2015	Ultimo 2014
BNG	1 nov 2005 = 1 nov 2020	15	3,5950%	32.000.000	32.000.000
BNG	3 jan 2011 = 3 jan 2015	4	2,7500%		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	8.500.000
BNG	5 nov 2014 = 5 nov 2026	12	1,7000%	10.000.000	10.000.000
BNG	23 dec 2014 = 23 dec 2024	10	1,3200%	6.500.000	6.500.000
Rabobank*				18.000.000	18.000.000
				85.000.000	91.500.000
* Kredietruimte van de Rabobank ad. € 18 mln., tot 1 januari 2017. De rente bedraagt minimaal 3% en maximaal 4,75% (cap) per jaar.					
				Ultimo 2015	Ultimo 2014
Ingehouden garanties verwervingen					
	Wolbeslanden 9/9a			800	800
	Waterschap Vechtstromen			116.000	
	Totaal garanties			116.800	800
Totaal overlopende passiva > 1 jaar				85.116.800	91.500.800

Tabel 21: langlopende schulden

In onderstaande tabel wordt de betaalde rentelast op de vaste schuld (per lening) weergegeven.

Leningen	bedrag per 31-12-2014	toename	aflossing	bedrag per 31-12-2015	betaalde rente	
BNG	32.000.000			32.000.000,00	3,595%	1.150.400,00
BNG	10.000.000			10.000.000,00	2,900%	290.000,00
BNG	6.500.000		-6.500.000,00	-	2,750%	1.960,00 afl. 5 jan 2015
BNG	8.500.000			8.500.000,00	2,010%	170.850,00
BNG	10.000.000			10.000.000,00	1,700%	170.000,00
BNG	6.500.000			6.500.000,00	1,320%	85.800,00
RABO	18.000.000			18.000.000,00	3,121%	561.780,00
	91.500.000			85.000.000		2.430.790,00

Tabel 22: rentelast op vaste schuld

Toerekening rentelast per programma

In onderstaande tabel wordt de betaalde rentelast per programma weergegeven. Het betreft hier zowel de rentelast op vaste schuld als de rentelast uit het rekening courant krediet.

Toerekening rentelast aan programma's		2015
Programma 1	bouwgrondexploitatie*	2.584.875
Programma 2	Parkmanagement inv	143.187
Programma 3	Erfpacht exploitatie	3.114
Programma 5	Parkmanagement exploitatie	-373
		2.730.803

Tabel 23: rentelast per programma (aan het programma openbare ruimte wordt geen rente toegeschreven; deze uitgaven worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd)

6.3.2 Kort lopende schulden

		Ultimo 2015	Ultimo 2014
Bankschulden kort:			
Rabo rekening courant boven € 18 mln.		56.334	886.943
BNG rekening courant		11.480.232	908.163
Rest Cap/Floor			
Bankschulden kort		11.536.566	1.795.106
Ernst & Young (accountant)		23.000	16.500
Gemeente Almelo		56.034	26.500
Juridisch advies			19.000
Gemeente Enschede		-5.192	
Nuon (energie Wolbeslanden 9)		-1.000	
Essent (openbare verlichting / Darwin 9)		3.000	
Vooruit ontv reserveringsvergoedingen		586.800	249.600
Overlopende passiva kort		662.642	311.600
BNG 32.000.000,- 15 jaar	1 nov 2005 3,595 %	191.700	191.700
BNG 6.500.000,- 4 jaar	3 jan 2011 2,75 %		178.750
BNG 10.000.000,- 5 jaar	28 juli 2011 2,9%	120.835	120.835
BNG 8.500.000,- 10 jaar	10 juli 2014 2,010 %	81.446	81.446
BNG 10.000.000,- 12 jaar	5 nov 2014 1,7 %	26.082	26.082
BNG 6.500.000,- 10 jaar	23 dec 2014 1,32 %	1.881	1.881
Rabo	rente Q 4 2015	101.000	111.531
Te betalen rente		522.944	712.225
Crediteuren			
Gemeente Almelo		250.106	244.442
Langezaal			191.912
NTP Infra			53.728
Gemeente Enschede		26.887	
Overigen		48.486	207.343
Crediteuren		325.479	697.425
Totaal		13.047.631	3.516.356

Tabel 24: kort lopende schulden

6.4 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Onderstaande tabel omvat de per 31-12-2015 nog maximaal openstaande contractverplichtingen. Het gaat daarbij om het (restant van de) overeenkomsten en (het restant van de) opdrachten die op basis van aanbesteding zijn verleend.

		Ultimo 2015	Ultimo 2014
Bouwrijp maken		27.565	72.888
Parkmanagement investeringen		6.200	
Onderhoud en beheer		PM	2.990
Personeel			70.000
Huur projectbureau		10.795	25.909
Grondverwervingen		8.870.466	
		8.915.026	171.787

Tabel 24: niet uit de balans blijkende verplichtingen

De post grondverwerving ziet toe op overeenkomsten die in 2015 zijn gesloten, maar waarvan de levering en betaling in 2016 wordt geëffectueerd.

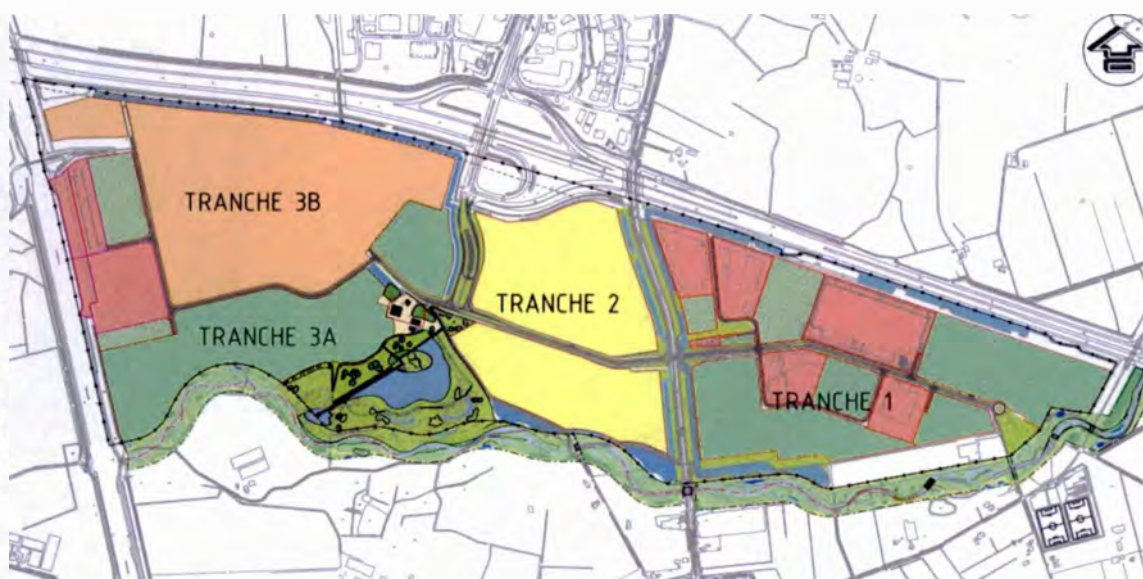
XL Businesspark Twente



**BUSINESSPARK
TWENTE**

Herziening begroting 2016,
begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 - 2020

Financiële en beleidsmatige kaders



Gemeenschappelijke regeling
Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

15 april 2016



1. Inleiding	3
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
3. Beleidsbegroting.....	6
3.1 Bouwgrondproductie	6
3.2 Parkmanagement	6
3.3 Erfpacht.....	7
3.4 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	7
4. De paragrafen	8
4.1 Lokale heffingen	8
4.2 Onderhoud kapitaalgoederen.....	8
4.3 Financiering.....	8
4.4 Bedrijfsvoering	9
4.5 Verbonden partijen.....	10
4.6 Grondbeleid.....	10
4.6.1 Grondexploitatie	11
4.6.2 Parkmanagement.....	11
4.6.3 Resultaat.....	11
4.7 Weerstandsvermogen.....	12
5. De financiële begroting.....	13
5.1 Bouwgrondproductie	13
5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	13
5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	13
5.2 Parkmanagement investeringen	14
5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	14
5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten	14
5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen	15
5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	15
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	15
5.4 Erfpachtbedrijf.....	15
5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	15
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	15
5.5 Erfpachtexploitatie.....	16
5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	16
5.5.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	16
5.6 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	16
5.6.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	16
5.6.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	16
5.7 De financiële positie van het RBT en totaalbegroting 2016.....	16
6. Begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 – 2020	18

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van het Regionaal Bedrijventerrein Twente voor 2016, de (voorlopige) begroting voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020. De (herziene) begroting voor 2016 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2016, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar.

Deze notitie wordt op 15 april 2016 besproken 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 gevoelens kenbaar te maken over de begroting. De begroting wordt vervolgens, voorzien van eventuele gevoelens van raden en staten, op 7 juli ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur en voor 1 augustus 2015 toegezonden aan het ministerie van Binnenlandse zaken (toezichthouder).

De begroting is opgebouwd uit de activiteiten (programma's), waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie, parkmanagement investeringen, parkmanagement exploitatie, erfpacht investeringen, erfpacht exploitatie en onderhoud van de openbare ruimte. De productie van bouwrijpe grond is de hoofdactiviteit van het RBT. Derhalve is de programmabegroting voor een belangrijk deel gebaseerd op de grondexploitatiebegroting.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 15 april 2016

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 7 juli 2016

Onderwerp: Herziene begroting 2016 en begroting 2017

Overwegingen

Hierbij bieden wij u aan ter besluitvorming de (herziene) begroting voor 2016 en de (voorlopige) begroting voor 2017. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2016, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2016). 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 2016 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 – 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2016 en 2017 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2016 en 2017 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;

Dit voor alsnog onder voorbehoud van het verkrijgen van overeenstemming over de definitieve grondexploitatie en het exploitatietekort per deelnemer.

Het Dagelijks Bestuur,

De secretaris

De voorzitter

Het Algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 15 april 2016

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

B E S L U I T

1. De herziene begroting 2016 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 – 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2016 en 2017 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2016 en 2017 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 7 juli 2016.

Almelo,

Secretaris

Voorzitter

3. Beleidsbegroting

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 RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor met name grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende begroting voorziet hierin.

Om te voorzien in de behoefte en bedrijven te kunnen faciliteren, 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 2008 is besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark. 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 (terrein) beveiliging van het XL Businesspark Twente
- een bewegwijzeringsysteem
- 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 (deelcanon B) in de exploitatie (de jaarlijks terugkomende kosten). 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. Afgesproken is dat het RBT vanaf dan zal bijdragen aan het exploitatiesaldo (naar rato en voor zover het terrein nog niet is uitgegeven), om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen.

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 (onder marktconforme condities) de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij dan een opslag voor risico en administratie van 1,50%. Dit ter dekking van de investeringen tot op heden en ten einde een risicoreserve te (kunnen) vormen.

3.4 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

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) en dus niet ten laste van het programma 'openbare ruimte' gebracht.

In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht dat het onderhoudsniveau wordt gebaseerd op (instandhouding van) het stedenbouwkundig plan en het nader op te stellen beeldkwaliteit plan / inrichtingsplan. Tevens is vastgelegd dat 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 en de Gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader);

De uitgaven aan onderhoud en beheer worden binnen een apart programma in de jaarrekening van het RBT verantwoord en per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd.

4. De paragrafen

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

4.1 Lokale heffingen

Van lokale heffingen is geen sprake.

4.2 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.

4.3 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 onderstaande tabel).

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31 dec 2015					
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	1-11-2020	3,595%
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	3,00 % - 4,75%
	85.000.000				
Kredietfaciliteiten (limiet)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	2.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	37.000.000				

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 euriborpercentage) 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 gronduitgiften) kan ervoor worden gekozen om middelen over te boeken naar de rekening courant bij de BNG. Bovendien kan worden besloten om niet over te gaan tot herfinanciering van langlopende leningen. 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 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. Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden (parttime) 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. Het projectbureau wordt daarna gehuisvest op het XL Businesspark (Wolbeslanden 9a).

De bezetting van het Projectbureau bestaat uit:

- projectdirecteur, gedetacheerd door de Gemeente Enschede (24 uur per week)
- projectleider / casemanager, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (16 uur per week)
- projectleider / planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (16 uur per week)
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (12 uur per week)
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (12 uur per week)

De civieltechnische begeleiding van het project geschiedt door het ingenieursbureau van de gemeente Almelo (in house opdracht). Daarnaast wordt op afroep specialistische kennis ingehuurd, zoals juridische adviseurs, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning.

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 beheers-handelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. De secretaris van het bestuur heeft in dit kader een control-functie.

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.

4.5 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 regie van het RBT). Dit totdat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen aan de coöperatie wordt overgedragen. Het RBT heeft geen financieel belang in de coöperatie. De coöperatie heeft geen eigen of vreemd vermogen.

4.6 Grondbeleid

Doel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor met name grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende begroting voorziet hierin.

Om te voorzien in de behoefte aan bouwgrond, 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 88% van de gronden in bezit van het RBT, waardoor het feitelijk alleen mogelijk is om het eerder ingezette beleid te continueren.

4.6.1 Grondexploitatie

T/m 31-12-2015 is circa € 92,4 miljoen geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie (inclusief ontsluitingsweg). Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 53,7 miljoen terugverdiend en resulteert het project (exclusief parkmanagement) derhalve in een tekort van € 38,6 miljoen, netto contant per 1-1-2016. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 57,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 110,8 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Daarnaast wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2016) en gemiddeld 3,6% rente (3% in 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016).

4.6.2 Parkmanagement

T/m 31-12-2015 is circa € 4,6 miljoen geïnvesteerd in het kader van de parkmanagement-exploitatie. Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 4,2 miljoen terugverdiend, waardoor een tekort resteert van € 0,4 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 1 miljoen aan nog te maken kosten en € 5,3 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is (gelijk aan de grondexploitatie) een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Daarnaast wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2016) en gemiddeld 3,6% rente (3% in 2016, 3,25% t/m 2025 en daarna 4,0%). De parkmanagement-bijdrage is vastgesteld op van € 5,95 per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016).

4.6.3 Resultaat

In onderstaand schema wordt de samengevoegde grond- en parkmanagementexploitatie weergegeven.

	op eindw aarde (incl. prijsstijging en rente)	op NCW per 1-1-2016
boekw aarde	97,0 mln.	97,0
te maken kosten	63,3 mln.	58,1
rente en prijsstijging	86,8 mln.	
totale kosten	247,0 mln.	155,1
te realiseren opbrengsten	135,8 mln.	116,1
rente en prijsstijging	28,7 mln.	
totale opbrengsten	164,5 mln.	116,1
resultaat op eindw aarde	-82,5 mln.	
resultaat op netto contante w aarde		-39,0

Het resultaat van de grond- en 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, staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

4.7 Weerstandsvermogen

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen (weerstandscapaciteit) en is dus niet in staat om tegenvallers op te vangen (weerstandcapaciteitratio = 0). Zowel het verlies als eventuele (nu nog niet voorziene) tegenvallers worden gedekt door de deelnemende gemeenten en de provincie.

Om inzicht te krijgen in financiële risico's is een risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst. In deze analyse is zowel de grondexploitatie als de parkmanagementbegroting meegenomen. Uit de (rekenkundige) analyse blijkt dat de grondexploitatie en parkmanagementexploitatie realistisch zijn begroot (er is 50% kans op een gunstiger resultaat en 50% kans op een negatiever resultaat). Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het tekort in een bandbreedte ligt van (netto contant per 1-1-2016) een tekort van € 26,6 mln. (een verbetering van € 12,4 mln.) en € 51,7 mln. (een verslechtering van € 12,6 mln.). Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een wijziging van het plangebied en/of een wijziging van begrotingsregels (BBV).

De grondprijs en het uitgiftetempo vormen het belangrijkste risico. Reden hiervoor is dat de kosten grotendeels vastliggen, terwijl de opbrengsten grotendeels nog moeten worden gerealiseerd (verkoop van 110 hectare bouwgrond). Een snellere / langzamere uitgifte en een hogere / lagere grondprijs, heeft daarom een relatief groot effect op het begrote resultaat. De Stec Groep benoemt in haar rapportage van 9 januari 2016 dat – om het veronderstelde uitgiftetempo en de begrote grondprijzen te kunnen realiseren – aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Het gaat er daarbij om een volledig commitment van betrokken partijen (doorverwijzen grote bedrijven), een sterke en intensieve acquisitie en strakke regionale programmeringsafspraken (terugdringen overaanbod).

5. De financiële begroting

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de te realiseren doelen in 2016 en de daarmee samenhangende baten en lasten. In paragraaf 5.7 is de totaalbegroting opgenomen.

5.1 Bouwgrondproductie

5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In tabel 2 wordt een weergave gegeven van de boekwaarde per 31-12-2015 en de verwachting voor 2016. Dit op basis van de grondexploitatiebegroting.

	jaarrekening	herziening
	2015	2016
Verwerving	53.791.552	12.962.222
Sloop- en sanering	2.146.673	486.750
Bouw- en woonrijp maken	15.043.224	1.561.507
Kade / containeroverslag	6.421.271	- 1.622.007
Plankosten en VTU	13.961.014	868.681
Afdracht aan complex BOVO	868.650	538.490
Overige uitgaven (incl. ringleiding blusvoorziening)	3.997.572	1.625.926
Rentekosten	25.036.555	2.888.949
Inflatiecorrectie		89.993
Totale lasten	121.266.511	19.400.511
Uitgifte bouwgrond	- 14.086.262	- 8.049.175
Overige opbrengsten	- 14.829.741	- 508.197
Inflatiecorrectie	-	-
Totale baten	- 28.916.003	- 8.557.372
Saldo lasten en baten		10.843.139
Mutatie onderhanden werk		- 10.843.139
Saldo lasten en baten		-
Voorraad onderhanden werk grondexploitatie	92.350.508	103.193.647

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

5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

In 2016 wordt prioriteit gegeven aan het wegnemen van een aantal knelpunten. Het gaat daarbij (vooral) om het uitkopen van grondeigenaren, het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie en de wijziging van het bestemmingsplan. Hiertoe is opdracht gegeven aan een gespecialiseerd bureau, om de aanpassing van het bestemmingsplan voor te bereiden. Dit ter vaststelling door de gemeenteraad van Almelo. Verwachting is dat de voorraad onderhanden werk (grondexploitatie) in 2016 met € 10,8 miljoen oploopt. Dit hangt grotendeels samen met grondaankopen. Tevens wordt (verder) geïnvesteerd in de

ontsluitingsweg naar de laad- en loskade. Voor dit project is subsidie verkregen vanuit de Ontwikkelagenda van Twente. Uitgangspunt is dat in 2016 in totaal negen hectare wordt uitgegeven. Daarvan heeft zeven hectare betrekking op twee bedrijven waarmee al in 2013 overeenstemming is bereikt, voor een vestiging nabij de laad- en loskade. Levering van deze kavels vond nog niet plaats, omdat omwonenden gebruik maakten van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming. Verwachting is dat in de loop van 2016 sprake is van een bruikbare vergunning, zodat beide bedrijven kunnen starten met de bouwwerkzaamheden.

5.2 Parkmanagement investeringen

5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de t/m 2015 gerealiseerde investeringen in parkmanagement (boekwaarde) en de verwachting voor 2016. Dit op basis van de parkmanagementbegroting.

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Blusvoorziening		3.907.582	-
Beveiliging		671.172	179.196
Bewegwijzering		10.016	22.082
Oprichting cooperatie		609.994	57.573
Rentekosten		296.290	137.471
Inflatiecorrectie			1.291
Totale lasten		5.495.054	397.613
Investeringsbijdrage bedrijven		- 870.495	- 345.145
Inflatiecorrectie		-	-
Totale baten		- 870.495	- 345.145
Saldo lasten en baten			52.468
Mutatie onderhanden werk			- 52.468
Saldo			-
Voorraad onderhanden werk parkmanagement		4.624.559	4.677.027

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

5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Verwachting is dat het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen in 2016 beperkt zal oplopen. De investeringen hangen grotendeels samen met de realisatie van de terreinbeveiliging in tranche 3 en rentekosten over de gerealiseerde investeringen. De begrote inkomsten hebben betrekking op de door bedrijven te vergoeden eenmalige bijdrage in de investeringskosten (deelcanon A).

5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen

5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de in 2015 gerealiseerde beheerkosten, de bijdragen van ondernemers (deelcanon B) en de verwachting voor 2016.

Parkmanagement jaarbegroting	jaarrekening	herziening
	2015	2016
Lasten (onderhoud en beheer)	97.098	137.500
Baten (jaarlijkse bijdrage ondernemers)	- 119.976	- 118.385
Resultaat	- 22.878	19.115

Tabel 4: Baten en lasten in 2016, afgezet tegen de in 2015 gerealiseerde lasten en baten

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De begrote uitgaven zien toe op het beheer van de blusvoorziening en de beveiliging. 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.

5.4 Erfpachtbedrijf

5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

	jaarrekening	herziening
	2015	2016
Oprichting erfpachtbedrijf	3.114	5.000
Activeren overslagterrein	-	1.622.007
Activeren bouwkavels	-	7.155.000
Voorraad erfpachtgronden	-	8.777.007

Tabel 5: voorraad erfpachtgronden

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Tot op heden is er één bedrijf dat opteert voor de betaling van een jaarlijkse canon. Dit bedrijf zal, nadat sprake is van een bruikbare vergunning, in totaal vier hectare afnemen nabij de laad- en loskade. Tevens is er een huurovereenkomst gesloten voor exploitatie van de containerterminal. De grondkosten van de betreffende percelen en de investering in het overslagterrein worden, na vestiging van genoemde bedrijven, in het erfpachtbedrijf ingebracht.

5.5 Erfpachtexploitatie

5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

	jaarrekening	herziening
	2015	2016
Rentekosten en vorming risicoreserve	-	115.053
Huren en pachten	-	- 115.053
Resultaat		-

Tabel 6: Baten en lasten 2016, afgezet tegen de baten en lasten in 2015

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 (verondersteld is dat hiervan sprake is per 1 september 2016). 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 erfpacht-voorwaarden). Daarmee wordt een risicoreserve gevormd. 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 2016

	jaarrekening	herziening
	2015	2016
Onderhoud en beheer	106.430	103.464
Bijdrage gemeente Almelo	- 106.430	- 103.464
Resultaat		-

Tabel 7: baten en lasten in 2016, afgezet tegen de baten en lasten in 2015

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 bruikbaar ('woonrijp') is opgeleverd.

5.7 De financiële positie van het RBT en totaalbegroting 2016

Het resultaat van de grondexploitatie en de parkmanagementexploitatie wordt genomen als het project is afgewikkeld. Alle lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk worden ten gunste / ten laste gebracht van de post voorraad onderhanden werk. 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, staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

In de volgende tabel wordt de begroting op totaalniveau weergegeven en tevens afgezet tegen de primitieve begroting.

Begroting 2016	Primitieve begroting			Herziene begroting		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Grondexploitatiebegroting	- 7.771.015	10.196.555	2.425.540	- 8.557.372	19.400.511	10.843.139
Mutatie OHW	2.425.540		- 2.425.540	10.843.139		- 10.843.139
	- 5.345.475	10.196.555	-	2.285.767	19.400.511	-
Parkmanagementbegroting	- 343.365	214.280	- 129.085	- 345.145	397.613	52.468
Mutatie OHW	- 129.085		129.085	52.468		- 52.468
	- 472.450	214.280	-	- 292.677	397.613	-
Erfpachtbedrijf				-	8.777.007	8.777.007
Mutatie voorraad				8.777.007		- 8.777.007
	-	-	-	8.777.007	8.777.007	-
Erfpacht (exploitatie)	- 460.210	460.210	-	- 115.053	115.053	-
Resultaat	-	-	-	-	-	-
			-			-
Openbare ruimte (exploitatie)	- 103.664	103.664	-	- 103.464	103.464	-
Resultaat	-	-	-	-	-	-
Parkmanagement (exploitatie)	- 157.592	137.500	- 20.092	- 118.385	137.500	19.115
Resultaat			- 20.092			19.115
Totaal	- 5.817.925	10.410.835	- 20.092	10.770.097	28.575.131	19.115

Tabel 8: begroting 2016 op totaalniveau, afgezet tegen de primitieve begroting

6. Begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 – 2020

De begroting over 2017 wordt, overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling, gelijktijdig met de begroting 2016 (herziening) ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur. De begroting over 2017 fungeert als *voorlopig financieel kader*.

Ook is een meerjarenbegroting opgesteld voor drie jaren. Door middel van de (voorlopige) begroting en de meerjarenraming, wordt een doorkijk gegeven naar de komende begrotingsjaren. Daarbij is een onderscheidt gemaakt tussen onderhanden werk en jaarlijks terugkerende kosten en baten.

Onderhanden werk

Grondexploitatiebegroting			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			19.400.511	11.474.751	8.664.726	8.153.609	8.236.482
Baten			- 8.557.372	- 870.850	- 2.556.399	- 7.655.488	- 8.953.008
Saldo baten en lasten			10.843.139	10.603.901	6.108.327	498.121	- 716.526
Mutatie onderhanden werk			- 10.843.139	- 10.603.901	- 6.108.327	- 498.121	716.526
Saldo			-	-	-	-	-
Voorraad onderhanden werk grondexploitatie			103.193.647	113.797.548	119.905.875	120.403.996	119.687.470
Parkmanagementbegroting			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			397.613	526.641	357.560	363.993	170.469
Baten			- 345.145	- 108.025	- 188.227	- 372.533	- 379.983
Saldo baten en lasten			52.468	418.616	169.333	- 8.540	- 209.514
Mutatie onderhanden werk			- 52.468	- 418.616	- 169.333	8.540	209.514
Saldo			-	-	-	-	-
Voorraad onderhanden werk parkmanagement			4.677.027	5.095.643	5.264.976	5.256.436	5.046.922

Tabel 9: investeringsbegrotingen voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020: ontwikkeling onderhanden werk

Uit de tabellen blijkt dat het onderhanden werk op zal lopen tot ruim € 125 miljoen in 2019. Daarna neemt het geïnvesteerd vermogen naar verwachting geleidelijk af.

Jaarlijks terugkerende lasten en baten

Parkmanagement (jaarexploitatie)		herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
		2016	2017	2018	2019	2020
Lasten		137.500	137.500	137.500	137.500	137.500
Baten		- 118.385	- 136.185	- 153.985	- 171.785	- 189.585
Resultaat		19.115	1.315	- 16.485	- 34.285	- 52.085
Onderhoud openbare ruimte (jaarexploitatie)		herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
		2016	2017	2018	2019	2020
Lasten		103.464	103.464	103.464	103.464	103.464
Baten		- 103.464	- 103.464	- 103.464	- 103.464	- 103.464
Resultaat		-	-	-	-	-
Erfpachtbedrijf (jaarexploitatie)		herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
		2016	2017	2018	2019	2020
Lasten		115.053	460.210	460.210	460.210	460.210
Baten		- 115.053	- 460.210	- 460.210	- 460.210	- 460.210
Resultaat		-	-	-	-	-

Tabel 9: investeringsbegrotingen voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020: jaarlijks terugkerende baten en lasten

Uit de tabel blijkt dat het beheer van parkmanagementvoorzieningen per saldo neutraal verloopt (op hoofdlijnen). 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. Afgesproken is dat het RBT vanaf dan zal bijdragen aan het exploitatiesaldo (naar rato en voor zover het terrein nog niet is uitgegeven), om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen.



BUSINESSPARK
TWENTE

POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo

